

Uchwała Nr XXX/441/2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 marca 2001 r.

w sprawie : Opracowania pod nazwą „ Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym, kierunki działań na lata 2001 – 2003”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Akceptuje się kierunki działań określone w Opracowaniu pod nazwą „Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym, kierunki działań na lata 2001-2003”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.
2. Kierunki działań ujęte w Opracowaniu o którym mowa w ust.1, przyjmuje się jako wytyczne do opracowania szczegółowych regulacji dotyczących poszczególnych zagadnień do 30 czerwca 2001 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr XXX/441/2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 marca 2001 r.

Celem Opracowania pod nazwą „Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym, kierunki działań na lata 2001 – 2003” jest przedstawienie zagadnień dot. istniejących zasobów lokalowych, ich stanu technicznego, kondycji firmy, która w imieniu miasta nimi zarządza, a także samego sposobu zarządzania i administrowania. Istniejące w tym zakresie problemy są tak duże, że osiągnięcie widocznych efektów - przy tak bardzo zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej - nastąpi dopiero po upływie pewnego czasu. Na powyższe wpływ mają także ograniczone możliwości finansowe, wynikające m.in. z trudnej sytuacji materialnej najemców, ograniczonej wysokości stawek czynszowych.

Zarządzanie w gminie zasobem lokali mieszkalnych wymaga uwzględnienie elementów społecznych, dlatego zawarte w opracowaniu propozycje wychodzą naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom mieszkańców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej. W programie zawarte zostały wnioski, których przyjęcie do realizacji wymagać będzie podjęcie przez Radę Miejską Kalisza szczegółowych regulacji.

Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym, kierunki działań na lata 2001 – 2003

Materiał opracowany przez
Wydział Spraw Mieszkaniowych i Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu

Styczeń 2001

SPIS TREŚCI

Wstęp	3
1. Organizacja zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Miasta, podział zadań	4-7
2. Przychody i koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym, sprzedaż mieszkań	7-10
3. Problem zaległości czynszowych i działania windykacyjne	10-12
4. Polityka remontowa. Przygotowanie, planowanie i wykonanie remontów. Typowanie mieszkań i budynków do remontu, ustalanie kolejności i zakresów remontów. Sposób zlecenia nadzoru i rozliczania remontów	13-15
5. Kaucje	15
6. Planowane działania dla wdrożenia nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych oraz sposób gospodarowania częściami działek będących w zarządzie MZBM	16-17
7. Wnioski	18
Zasoby lokalowe. Dane statystyczne na dzień 01.01.2001 r. ..	19-29

WSTĘP

Gospodarka mieszkaniowa jest jednym z najtrudniejszych zadań własnych samorządu lokalnego.

Jej funkcjonowanie obwarowane jest kilkudziesięcioma „aktami wyższego rzędu” oraz wieloma obligatoryjnymi przepisami uchwalonymi przez rady miejskie lub zarządy miast. Dlatego jest to dziedzina nie podlegająca pełnej komercjalizacji szczególnie w sferze komunalnej, ale także w przypadku nieruchomości prywatnych.

Problemy utrzymania zasobów mieszkaniowych występują w całej Polsce, a ich skala zależy od stanu technicznego, jakości zarządzania oraz możliwości płatniczych lokatorów.

Istotny wpływ na obecny kształt gospodarki mieszkaniowej mają takie czynniki jak :

- Brak źródeł finansowania remontów wystarczających na zatrzymanie dekapitalizacji zasobów lokalowych.
- Niski standard mieszkań mający wpływ na koszty utrzymania i dochodowość nieruchomości.
- Brak możliwości szybkiego rozkwaterowania budynków przeznaczanych do rozbiórki powodujący nieracjonalne wydawanie środków finansowych.
- Prowadzenie w przymusowym zarządzie zdekapitalizowanych nieruchomości prywatnych i „zakładowych”
- Zaległości czynszowe – konieczność windykacji zwiększająca koszty administracyjne.
- Wysokie koszty dostarczania mediów mające wpływ na zaległości czynszowe i efektywność ekonomiczną zarządcy.

Do oceny i planowania miejskiej strategii zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym niezbędne jest uwzględnienie takich czynników jak :

- ustawy mieszkaniowe w zakresie obligującym gminy,
- stan techniczny zasobów komunalnych i ogólnogminnych,
- ekonomika utrzymania nieruchomości,
- żądania najemców, właścicieli wyodrębnionych lokali, właścicieli nieruchomości,

W przygotowanym opracowaniu przedstawiono propozycje mające na celu wprowadzenie świadomego i planowego gospodarowania zasobem lokalowym Gminy.

Zawierają one m. in.:

- prognozy wielkości i stanu technicznego zasobów,
- analizy potrzeb, plan remontów i modernizacji,
- plan sprzedaży mieszkań,
- sposób, zasady i koszty zarządzania nieruchomościami,
- przewidywane zmiany w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- specjalistyczne elementy i mechanizmy dochodzenia należności (w tym umorzenia i windykacja),
- zasady polityki czynszowej,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Realizacja kierunków obejmować będzie okres 3 lat tj. od 2001 do 2003 r.

1. Organizacja zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Miasta, podział zadań.

Reformę zarządzania mieszkaniowym zasobem przeprowadzono w II etapach.

Pierwszy etap odbył się w 1992 r. po dokonaniu wyboru przez Radę Miejską Kalisza formy organizacyjno-prawnej dla zarządzania budynkami komunalnymi oraz realizowania polityki mieszkaniowej Miasta Kalisza.

Na podstawie Uchwały Nr XXI/149/91 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30.12.1991 r. utworzono w formie zakładu budżetowego Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych po zlikwidowaniu Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej.

Drugi etap reformy został przeprowadzony na podstawie Uchwały Nr 69/97 Zarządu Miasta Kalisza z dnia 20 lutego 1997 r. w sprawie kierunków restrukturyzacji MZBM, której celem było oddzielenie funkcji zarządzania gospodarki mieszkaniowej od funkcji sprawowania na jej rzecz usług w tym administrowania, konserwacji i remontów zarządzanych nieruchomości.

Po uwzględnieniu nowych przepisów wynikających z Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej uznano, że zakład budżetowy jest optymalną formą organizacyjno-prawną. Posiada przewagę nad innymi formami, gdyż pozostaje w zasięgu bezpośredniej kontroli organu, który go utworzył, a nadto dla tej sfery użyteczności publicznej zapewnia duże bezpieczeństwo ze względu na działalność gospodarczą non profit.

Nadzór i kontrolę nad MZBM w zakresie zarządzania komunalnym zasobem gminy sprawuje Wydział Spraw Mieszkaniowych.

Według badań przeprowadzanych przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej najczęściej występującą formą organizacyjno-prawną zarządzania zasobem mieszkaniowym – ponad 85% - są zakłady budżetowe.

Na terenie kraju poza formą organizacyjną jaką jest zakład budżetowy istnieją także inne formy zarządzania takie jak: spółki prawa handlowego z udziałem gmin w tym TBS-y i prywatne podmioty gospodarcze.

W celu potwierdzenia czy funkcjonująca na terenie naszego miasta forma zarządzania zasobami komunalnymi jest najbardziej optymalna, do końca 2001 r. przeprowadzone zostaną w tym zakresie szczegółowe analizy, przede wszystkim w oparciu o doświadczenia innych gmin.

1.1.Uczestnictwo we wspólnotach z udziałem Miasta

Procentowy udział gminy we wspólnotach - 2000 r.

%	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	Razem
Ilość nieruchomości	0	1	0	2	4	4	13	34	76	66	200

Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Miasta Kalisza uchwałą nr 773/2000 z dnia 14 listopada 2000 r. Dyrektor MZBM reprezentuje Miasto we wspólnotach mieszkaniowych (bez względu na to czy wspólnota zarządza MZBM czy inny podmiot

Przynajmniej raz w roku zwoływane jest zebranie członków poszczególnych wspólnot, na którym dokonuje się rozliczenia roku poprzedniego i przyjmuje założenia finansowe i rzeczowe na następny rok. W razie potrzeby (wzrost kosztów wynikający z konieczności wykonania nieprzewidzianych prac, adaptacja części wspólnej na lokale mieszkalne i użytkowe itp.) w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał. Na bieżąco prowadzona jest korespondencja z właścicielami wykupionych mieszkań, analizowane są stany finansowe poszczególnych lokali jak i całych nieruchomości, dokonywane są przeglądy części wspólnych nieruchomości celem ustalenia planów remontowych.

Ponadto na bieżąco sprawdzana jest prawidłowość wykonania wszelkich prac związanych z nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych i ich zgodność z podjętymi wcześniej na zebraniach wspólnot uchwałami.

Przewidujemy, że nowelizacja ustawy o własności lokali z dnia 16 marca 2000 r. może w sposób niekorzystny oddziaływać na finanse Miasta. Zmiana przepisów umożliwia obecnie podjęcie przez 1/5 właścicieli wykupionych lokali uchwały o zmianie sposobu głosowania z tzw. „proporcjonalnego” (wg posiadanego procentowego udziału) na „jeden właściciel jeden głos”. Na dzień dzisiejszy taka sytuacja jest możliwa w przypadku 58 nieruchomości z 200 zarządzanych przez MZBM. Sytuacja ta może doprowadzić do wymuszania przez właścicieli wykupionych lokali przeprowadzania nieracjonalnych prac z pominięciem pierwszoplanowych potrzeb.

Należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań w celu zmniejszenia udziału procentowego Miasta w nieruchomości, co spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych ponoszonych na utrzymanie części wspólnej.

1.2.Sprzedaż lokali mieszkalnych

Środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości będących w zarządzie MZBM przeznaczać na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy gminy lub poprawę stanu technicznego budynków w formie dotacji celowych.

W początkowym okresie sprzedaży lokali mieszkalnych nie uwzględniano kosztów uzyskania przychodów, czyli pracy i środków wykorzystywanych przez urzędników oraz wartości prac zleconych niezbędnych obecnie do przeprowadzenia transakcji (np. inwentaryzacja, podział geodezyjny, rzeczoznawca majątkowy), co skutkowało niskimi wpływami ze sprzedaży. Aktualnie nowe zasady wprowadzone Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVI/300/98 z dnia 28 kwietnia 1998 r. uwzględniają przy wycenie w/w koszty.

W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych gmin jedną z głównych przesłanek prywatyzacji było utworzenie szerszej grupy właścicieli poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych. Zwiększenie materialnego zainteresowania właścicieli lokali w utrzymaniu budynków w należyтым stanie technicznym miało doprowadzić do większej gospodarności w zakresie wykorzystywania środków finansowych, co pozwoliłoby na poszerzenie zakresu wykonywanych prac remontowych.

1.3.Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy

Zgodnie z art. 4 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych „zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Art. 36 w/w ustawy nałożył na gminę również obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego dla osób eksmitowanych, jeżeli takie orzeczenie wydał sąd.

Biorąc pod uwagę powyższe obowiązki gminy, w przypadku uwolnienia czynszów, które nastąpi w lipcu 2001 zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego, można się spodziewać zdecydowanej podwyżki czynszów przez prywatnych właścicieli co z kolei spowoduje zwiększona liczbę osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy jak i zwiększoną liczbę eksmisji i koniecznych do zabezpieczenia liczbę lokali socjalnych.

Sytuacja powyższa wskazuje na konieczność budowy kolejnych budynków komunalnych, które zasiedlane byłyby na zasadzie wymian tj. rodzinami z budynków komunalnych o niższym standardzie, co pozwoli na odzysk mieszkań przeznaczanych w przyszłości m.in. na lokale socjalne.

Dość niepokojącym zjawiskiem występującym w niektórych miastach jest prywatyzacja gminnych lokali użytkowych. Uchwały w tym zakresie podejmowane są w majestacie prawa, z aprobatą większości radnych, a głównym argumentem za podjęciem takiej decyzji jest z reguły jednorazowy przyływ do budżetu gminy relatywnie dużych środków finansowych. W praktyce w większości przypadków za tymi decyzjami stoją interesy określonej grupy ludzi.

Z prowadzonych przez IGM badań w ramach monitoringu mieszkaniowego wynika, że z perspektywy dłuższego czasu decyzje te są bardzo niekorzystne dla gminnej gospodarki mieszkaniowej. Należy podkreślić, że w wielu miastach wpływy w lokali użytkowych są podstawowym źródłem finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy. Brak tego źródła z reguły powoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzonych robót remontowych w budynkach gminnych jednostek mieszkaniowych.

Jak wynika z powyższego nie należy sprzedawać lokali użytkowych.

2. Przychody i koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym

Na przychody w MZBM składają się przychody własne oraz dotacje z budżetu miasta.

Przychody	Wykonanie 1999	%	Wykonanie 2000	%
1) Wpływy własne	25.996.078,00	92,6	30.592.994,86	93,6
w tym :				
czynsze lokale mieszkalne	9.091.047,00	32,4	9.964.287,97	30,5
czynsze lokale użytkowe	4.719.522,00	16,8	5.567.449,22	17,1
zimna woda i ścieki	3.287.008,00	11,7	5.106.578,07	15,6
C.O. i C.W.	5.700.899,00	20,3	6.263.647,97	19,2

śmieci	1.281.955,00	4,6	1.588.611,97	4,9
gaz	21.771,00	0,1	23.141,16	0,1
komórki	37.478,00	0,1	49.846,83	0,1
reklama	79.134,00	0,3	89.671,53	0,1
inne (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, administracja zlecona, odsetki, anteny zbiorcze, domofon, winda, pozostałe przychody operacyjne)	1.777.265,00	6,3	1.938.760,34	6,0
2) Dotacja	2.085.000,00	7,4	2.074.400,00	6,4
Razem przychody	28.081.079,00	100,0	32.667.394,86	100,0

Przychody wynikające ze sprzedaży mediów są pozorne, gdyż w 100% są przekazywane dostawcom (m.in. PEC, PWiK, PUK). MZBM jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu należności za wykonywane usługi bez względu na wysokość wpływów od najemców. Na ogólną kwotę planowanych przychodów media stanowią 11.897.917,59 zł to jest 44,02%.

Koszty według rodzajów

Treść		Wykonanie 1999	% przychodu	Wykonanie 2000	% przychodu
Amortyzacja	Koszt zmienny	51.800,57	0,19	34.291,58	0,11
Zużycie materiałów	Koszt stały	220.719,04	0,82	302.740,62	1,02
Energia	Koszt stały	9.391.602,25	34,77	11.492.352,73	38,66
Usługi transportowe	Koszt zmienny	25,57	-	-	-
Usługi remontowe	Koszt stały	7.969.105,11	29,51	7.838.575,58	26,37
Usługi materialne	Koszt stały	6.406.335,64	23,72	6.963.423,84	23,43
Wynagrodzenia	Koszt stały	1.290.782,88	4,78	1.422.321,52	4,78
Świadczenia na rzecz pracowników	Koszt stały	284.959,08	1,06	322.129,18	1,08
Podatki	Koszt stały	847,218,55	3,14	964.019,10	2,91
Usługi bankowe	Koszt stały	133.075,21	0,49	157.713,86	0,53
Podróże służbowe	Koszt zmienny	10.359,27	0,04	11.760,86	0,04
Inne usług niematerialne	Koszt stały	399.733,27	1,48	316.608,13	1,07
Razem koszty		27.005.716,44	100,00	29.726.299,25	100,00

Najwyższe koszty zależne są od lokalnych dostawców mediów a pozostałe to podatki i opłaty, na które MZBM nie ma wpływu.

Należności na dzień 31.12.2000 r.

Należności

1 – rozrachunki z odbiorcami	-	6.706.233,23 zł w tym:
lokale mieszkalne	-	3.810.665,17 zł
lokale użytkowe	-	706.135,32 zł
wyroki sądowe	-	2.073.635,36 zł
pozostałe	-	115.797,38 zł
2 – rozrachunki z budżetem	-	193.583,91 zł
3 – rozrachunki z pracownikami (pożyczki mieszk.)	-	54.702,00 zł
4 – pozostałe rozrachunki (pozw. sądowe i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu)	-	1.979.320,99 zł
5 – rozrachunki z tytułu administracji zleconej	-	217.680,26 zł
Razem		9.116.244,86 zł

Wzrost spowodowany jest głównie wzrostem cen mediów i czynszów.

Na przestrzeni trzech lat zaległości ogółem wzrosły o 55%, natomiast wzrost stawek czynszowych i świadczeń przedstawia się następująco :

- średni czynsz	wzrost o	23,00%
- C.O.	wzrost o	26,80%
- C.W.	wzrost o	56,00%
- Z.W.	wzrost o	58,90%
- ścieki	wzrost o	508,10%
- śmieci	wzrost o	88,50%
- wskaźnik GUS przy lokalach użytkowych	wzrost o	18,1%

Na podstawie analizy wzrostu czynszów i mediów w mieszkaniach o porównywalnej powierzchni i liczbie osób lecz o różnym standardzie technicznego wyposażenia można stwierdzić dla przykładu:

Poznańska 46/5

61,4 m², 3 osoby, pełny standard

1997 - 277,44 zł

1998 - 320,14 zł

1999 - 465,09 zł

całkowity wzrost o **67,63%**

Stawiszyńska 33/8

61,1 m², 3 osoby, bez C.O., C.W. i gazu

1997 - 101,04 zł

1998 - 129,81 zł

1999 - 217,56 zł

całkowity wzrost o **115,32%**

Wyraźnie więc widać, że gdyby nie prace windykacyjne zaległości mogłyby wzrosnąć o znacznie wyższy %.

Zobowiązania na dzień 31.12.2000 r.

Zobowiązania

1 – wobec dostawców	-	6.299.729,32 zł
2 – wobec budżetu	-	75.122,20 zł
3 – wobec ZUS	-	69.944,59 zł
4 – z tytułu wynagrodzeń	-	81.311,77 zł
5 – pozostałe (kauce remontowe i mieszkaniowe)	-	527.392,89 zł
6 – z tytułu administracji zleconej	-	1.756,66 zł
Razem	-	7.055.257,43 zł

Jak wynika z powyższego część zobowiązań jest wymagalna i jest pokrywana w okresie następującym po zakończeniu roku np. podatki i ZUS.

Kauce remontowe i mieszkaniowe są zobowiązaniami długoterminowymi wypłacanymi w zależności od okoliczności (upływ terminu gwarancji, opuszczenie lub wykupienie lokalu mieszkalnego).

W pozycji „zobowiązania wobec dostawców” znaczące miejsce zajmują dostawcy mediów, którzy zgodnie z umowami fakturują swoje usługi w okresach miesięcznych (po zakończeniu każdego miesiąca) i tak wśród wierzycieli, wobec których zobowiązania pokrywane są w miesiącu następnym znajdują się :

PEC	-	1.124.071,51 zł
PWiK	-	673.218,89 zł
PUK	-	190.282,47 zł
Razem		1.987.572,87 zł

Trudna sytuacja jaka zaistniała w 1997 r. w wyniku szeregu nieprzewidzianych zdarzeń (zwiększona ilość wykonanych elewacji, huragan, odprawy dla zwalnianych pracowników MZBM-u) do chwili obecnej ma swoje negatywne odbicie w finansach MZBM-u.

3. Problem zaległości czynszowych i działania windykacyjne

Z założenia ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych najemcami komunalnych lokali mieszkalnych jest najuboższa ludność.

Roczny wzrost zaległości czynszowych w miastach powyżej 100 tyś. mieszkańców wynosi od 5,5 % do 12 %. Za rok 1999 wg Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej wynosi 7% a w Kaliszu za 1999 3,81 %.

Wprowadzenie podwyżek na początku każdego roku powoduje gwałtowny wzrost zaległości w miesiącach styczeń i luty.

Rok	Zaległości czynszowe	Przypis (czynsz+świadczenia+VAT)	% wzrost zaległości do przypisu
-----	----------------------	----------------------------------	---------------------------------

	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem	
			Kwota wzrostu do roku poprzedniego				
1999	3.199.375,59	693.336,82	3.892.712,41	19.888.406,37	6.890.227,56	26.778.633,93	3,81%
			1.020.450,85				
2000	3.810.665,17	706.135,32	4.516.800,49	22.132.260,22	7.017.800,45	29.150.060,67	2,14%
			624.088,08				

Analiza wpływów wykazuje, że od lat istnieje pewna prawidłowość, którą od wielu lat MZBM stara się wyeliminować. Zachwianie wpływów następuje głównie po świętach Bożego Narodzenia i Nowego Roku, po świętach Wielkiej Nocy oraz w sezonie urlopowym.

Komórka windykacji zajmująca się w firmie ściąganiem należności ma bezpośrednio do czynienia z ludźmi, którzy nie zawsze ze swej winy popadli w wielomiesięczne zadłużenia. Głównymi przyczynami tego stanu rzeczy jest utrata pracy, choroba, niskie renty czy emerytury.

MZBM i WSM stara się pomóc najemcom rozkładając zadłużenia na raty, proponując zamianę mieszkań na mniejsze, wskazując możliwość otrzymania dodatku mieszkaniowego. Również Zarząd Miasta Kalisza rozkłada dłużnikom zaległości za lokale użytkowe.

Jeśli powyższe działania nie przyniosą zamierzonych rozwiązań sprawę przejmuje komórka windykacyjna.

W chwili obecnej przed sądem toczy się 228 spraw zaś 433 zakończonych jest prawomocnym wyrokiem. Zaległości po wyrokach możemy ścigać przez 10 lat bez obawy o przedawnienie.

Poza kierowaniem spraw do sądu i egzekucji komorniczej MZBM zawiera ugody na ratalną spłatę zadłużenia :

- w 1998 roku zawarto 217 ugód na kwotę 382.162,-
- w 1999 roku zawarto 230 ugód na kwotę 624.566,-
- w 2000 roku zawarto 322 ugody na kwotę 838.149,-.

Dobre rezultaty przynosi forma zamiany mieszkań w zamian za przejęcie długu. W roku 1999 podpisano umowy na kwotę 177.293,- zł a w 2000 roku na kwotę 318.218,33 zł

Osoby zadłużone, w miarę posiadanych przez MZBM możliwości, otrzymują propozycję zamiany mieszkania w zamian za zapłatę zaległości. W tym celu zamieszczane są ogłoszenia w prasie lokalnej. W najbliższych dniach ukażą się również podobne ogłoszenia na klatkach schodowych. Także w WSM prowadzony jest rejestr dobrowolnych zamian.

Lokatorzy są informowani także o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Wynikiem działań MZBM są również ściągnięte od lokatorów odsetki od nieterminowego regulowania zaległości. W 1999 r. 152.929,- zł a w 2000 r. 165.080,24 zł.

Od roku 2000 wprowadziliśmy nową formę umów najmu dotyczącą lokali użytkowych, w których użytkownik zobowiązuje się do opuszczenia lokalu bez wyroku eksmisyjnego. Częściowym zabezpieczeniem ewentualnych zaległości jest weksel in blanco.

3.1. Dalsze działania mające na celu zmniejszenie stanu zaległości

Proponujemy wprowadzenie dla najemców komunalnych lokali mieszkalnych warunkowego umorzenia zadłużenia w stosunku do osób, które mają wyroki sądowe lub ugody zawartą przed sądem. Osoby takie na podstawie pisemnego zawiadomienia zgłaszałyby się do MZBM w celu zawarcia:

- a. porozumienia, zgodnie z którym w przypadku regularnego uiszczania opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego w okresie następnych 3 lat warunkowo umorzone zaległości podlegałyby całkowitemu umorzeniu,
- b. ugody na spłatę bieżących – jeszcze niezasądzonych - zaległości w ratach.

Ponadto proponujemy wprowadzenie zawieszania na czas określony bieżącego czynszu w trudnych sytuacjach życiowych najemcy.

Najemcy mogliby ubiegać się o zawieszenie na okres sześciu miesięcy opłacania czynszu w całości lub części, jeżeli wykażą, iż ich sytuacja materialna i życiowa w czasie trwania umowy najmu uległa pogorszeniu, przy łącznym spełnieniu warunków:

- 1) dochód na jedną osobę w dniu złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) kwoty 65% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) wystąpiła co najmniej jedna z poniższych okoliczności:
 - a) sieroctwo,
 - b) potrzeba ochrony macierzyństwa,
 - c) bezrobocie,
 - d) niepełnosprawność,
 - e) długotrwała choroba,
 - f) bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych i wielodzietnych,
 - g) alkoholizm i narkomania, gdy w rodzinie są małoletnie dzieci,
 - h) klęska żywiołowa lub ekologiczna.

Okres zawieszenia najemca może wykorzystać jednorazowo lub w częściach.

Powyższa propozycja stwarza możliwość zagwarantowania zarządcy regularnych wpływów czynszowych przez 3 lata w zamian za umorzenie zaległości, które niejednokrotnie nie są możliwe do wyegzekwowania z uwagi na duże kwoty. W powyższych sprawach Zarząd Miasta Kalisza opracuje regulamin, który zostanie przedstawiony Komisji Budownictwa i Gospodarki Komunalnej Rady Miejskiej Kalisza. Po pozytywnej opinii Komisji, Zarząd Miasta przyjmie go do stosowania.

W przypadku wyroków sądowych, co do których komornik wydał orzeczenie o nieściągalności, proponujemy przeniesienie kwot zasądzonych na konta pozabilansowe, w

celu ewentualnego dochodzenia należności w okresie 10 lat w przypadku poprawy sytuacji materialnej osób zalegających.

Korzystnymi działaniami okazało się montowanie wodomierzy w lokalach osób korzystających z dodatku mieszkaniowego.

W wyniku w/w działań tylko w okresie grudnia 2000 r. zmieniając w części decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego uzyskano w budżecie gminy oszczędność w kwocie 4.178,70 zł.

Jak z powyższego wynika podjęty kierunek działań należy kontynuować. W tym celu część środków finansowych z Funduszu Ochrony Środowiska należy przeznaczyć na zakup wodomierzy.

3.2. Zamiany mieszkań

W przypadku dobrowolnych zamian mieszkań w zamian za spłatę zadłużenia proponujemy stosować zasadę, że osoba przejmująca dług zobowiązana jest jednorazowo spłacić 25% zadłużenia podstawowego, a pozostała kwota zaległości rozkładana byłaby na raty na okres jednego roku. Odsetki od powstałego długu podlegałyby umorzeniu przy jednoczesnym zobowiązaniu osoby przejmującej dług do wykonania niezbędnych prac remontowych w obejmowanym lokalu mieszkalnym.

Jednocześnie zaktywizowano działania w kierunku dokonywania zamiany mieszkań poprzez opracowanie i rozprowadzenie ankiet wśród osób, które mają trudności z opłatami czynszu z uwagi na duży metraż lub wysoki standard wyposażenia lokalu w media.

4. Polityka remontowa. Przygotowanie, planowanie i wykonanie remontów. Typowanie mieszkań i budynków do remontu, ustalanie kolejności i zakresów remontów. Sposób zlecania nadzoru i rozliczania remontów.

Planowanie, organizowanie i przeprowadzanie robót remontowych określone jest w regulaminie organizacyjnym Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych jak również w umowach o administrowanie. Administracje mają obowiązek :

- opracowania rocznego oraz kwartalnego planu remontów bieżących w ramach kwot określonych przez MZBM,
- dokonywania stosownych korekt w planach, w przypadku zaistnienia zmiany w planach kwartalnych w stosunku do planu rocznego,
- samodzielnego realizowania zadań remontowych wynikających z planów o wartości szacunkowej dla jednego zadania remontowego nie przekraczającej 3.000,- EURO.

Podstawą tworzenia planu remontów są :

- przeglądy pięcioletnie (remonty konstrukcji o dużej wartości)
- przeglądy roczne (remonty sezonowe – dachy, okna, piece, itp.)
- zgłoszenia administratorów na podstawie interwencji lokatorów (remonty bieżące i konserwacje)
- nakazy Nadzoru Budowlanego (awarie)

Zakres remontów oraz ich kolejność ustalana jest wspólnie z administratorami – tworzony jest roczny plan remontów uwzględniający przede wszystkim wnioski i zalecenia wynikające z przeglądów rocznych i pięcioletnich, których obowiązek wykonywania nakłada na właściciela lub zarządcę Prawo Budowlane – art. 62 ustawy oraz § 4, 5 i 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Fundusz remontowy wspomagany jest przez miasto dotacją celową, która obejmuje przede wszystkim remonty stwarzające bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców (instalacje gazowe i elektryczne) oraz pozwala na poprawę estetyki miasta (remonty elewacji).

Zaangażowanie środków na poszczególne rodzaje robót obrazuje poniższa tabela.

PLAN REMONTÓW

Lp	Rodzaj robót	1999 r.		2000 r.		2001 r.		2002 r.	
		Kwota	W tym dotacja	Kwota	W tym dotacja	Kwota	W tym dotacja	Kwota	W tym dotacja
1.	Instalacje gazowe z dobudową przewodów kominowych	1.079.163	2.028.313	1.300.000	1.150.000	1.280.000	1.104.000	1.536.000	1.150.000
2.	Remonty dachów	1.056.881		790.000	550.000	3.489.300		1.294.336	550.000
3.	Roboty elektryczne	450.530		198.200	138.2000	538.100		645.700	138.200
4.	Elewacje	498.620		515.800	365.800	1.100.000	1.100.000	400.000	365.800
5.	Wymiana balkonów	170.919		300.000		619.400		740.000	
6.	Wymiana lub wzmocnienie stropów	438.899		150.000		192.000		200.000	
7.	Stolarka okienna	616.973		300.000		4.094.450		4.000.000	
8.	Pozostałe	3.636.604	85.000	6.693.000		6.003.150		11.183.964	
OGÓŁEM		7.948.589	2.113.313	10.247.000	2.204.000	17.316.400	2.204.000	20.000.000	2.204.000

Kwalifikacje remontów następują w oparciu o następujące priorytety :

- doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych,
- udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie),
- remonty dachów,
- roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe,
- termorenowacja,
- remonty lokali stanowiące „pustostany”.

W polityce remontowej należy uwzględnić rozwiązania systemowe polegające na dostosowaniu wielkości czynszów do realnych potrzeb remontowych.

Priorytetem w wykonywaniu remontów w latach 2001 – 2003 jest intensyfikacja działań mających na celu poprawę bezpieczeństwa najemców tj. remonty instalacji wewnętrznych – gazowych, elektrycznych, kominowych.

Oprócz w/w prac planujemy sukcesywną wymianę stolarki okiennej i drzwiowej jak również poprawę estetyki budynków (elewacje, malowanie klatek schodowych, itp.).

W pierwszej kolejności malowane będą klatki, w których zostały wykonane remonty i modernizacje instalacji wewnętrznych, wymiana stolarki na klatkach oraz zamontowana instalacja domofonowa i telefoniczna.

Zarządca nieruchomości będzie poszukiwał kontrahentów, którzy w zamian za umieszczenie reklamy na budynku zobowiążą się do wykonania remontu części elewacji.

5. Kaucje

W oparciu o art. 6a ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych Rada Miejska Kalisza uchwałą Nr XLIII/285/98 z dnia 10 lutego 1998 r. wprowadziła kaucję mieszkaniową w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego $1m^2$ powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego $1m^2$ ustala co kwartał Wojewoda.

W związku z powyższym proponujemy przyjąć zasadę, że kaucja byłaby obowiązkowa przy zasiedlaniu nowych lub nowo-wyremontowanych budynków. Stawka kaucji obowiązywałaby w wysokości 1% wartości odtworzeniowej i na wniosek najemcy mogłaby być uiszczona w 10 ratach po rozpatrzeniu sprawy wniosku MZBM.

W pozostałych nieruchomościach istnieje możliwość zrezygnowania z kaucji w przypadku zgody najemcy na wykonanie we własnym zakresie prac remontowych w obejmowanym lokalu mieszkalnym.

W/w remont nie obejmowałby prac związanych z instalacjami wewnętrznymi takimi jak gazowa, elektryczna, wod.-kan., C.O. czy C.W.

6. Planowane działania dla wdrożenia nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych oraz sposób gospodarowania częściami działek będących w zarządzie MZBM

- 1) Z przeprowadzonych analiz wynika, że 19 budynków komunalnych może być branych pod uwagę pod kątem przyszłej **nadbudowy**. Są to niżej wymienione budynki:

1. Nowy Świat	25
2. Nowy Świat	27
3. Nowy Świat	29
4. Nowy Świat	31
5. Nowy Świat	33
6. Nowy Świat	35
7. Handlowa	26
8. Handlowa	28
9. Pułaskiego	32-40
10. 3-go Maja	17
11. Parczewskiego	5-6
12. Złota	15
13. Górnośląska	2
14. Wspólna	8
15. Ułańska	7
16. Wał Staromiejski	12
17. Wał Staromiejski	16
18. Asnyka	13
19. Asnyka	13a

Wielkość uzyskanej w ten sposób powierzchni zależy od stanu technicznego tych budynków oraz dostosowanych do tego odpowiednich wariantów nadbudowy. W ostrożnych szacunkach należy przypuszczać, że pozyskana powierzchnia wyniosłaby ok.. 5000 m² powierzchni użytkowej co przy średniej powierzchni lokalu ok. 50 m² dałoby 100 lokali mieszkalnych. Przy zastosowaniu najwyższej obowiązującej stawki czynszu na terenie miasta Kalisza tj. 2,76 zł zwiększenie przychodów z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych dałoby kwotę 11.450,- zł w skali miesiąca i 137.100,- zł w skali roku.

- 2) W przypadku pozostałych nieruchomości zarówno będących własnością gminy jak i wspólnot mieszkaniowych zwiększenie powierzchni mieszkalnej powinno następować poprzez **adaptację części niemieszkalnych na lokale mieszkalne**.

Głównie dotyczyć to będzie zagospodarowania strychów.

W latach 1997 – 1999 w wyniku adaptacji uzyskano 4.810 m² powierzchni mieszkalnej, tj. 89 lokali, co przy zastosowaniu stawki czynszu 2,76 zł/m² daje 132.178,80 zł dodatkowego przychodu.

W latach 2001 – 2003 planujemy przekazanie do adaptacji kolejne 3.580 m² (zakładany roczny przychód przy obecnych stawkach ok. 98.400,- zł).

Adaptacje zbędnych pomieszczeń wspólnego użytku (np. strychów) wykonywane są na koszt własny przyszłego najemcy.

- 3) W chwili obecnej większość **działek** będących w zarządzie MZBM zagospodarowana jest poprzez dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, boksy garażowe, pawilony handlowo – usługowe jak również dzierżawę terenów pod tzw. ogródki przydomowe. W większości przypadków z uwagi na zwartą zabudowę oraz sąsiednie zabudowania stanowiące własność prywatną taki sposób zagospodarowania jest jedynym i optymalnym rozwiązaniem.

Roczne wpływy z tytułu dzierżawy terenów pod zabudowania garażowe, pawilony handlowe, kioski itp. wynoszą ok. 410.000,- zł.

- 4) Szacuje się, że w przypadku około 10 % działek stanowiących własność gminy możliwe byłoby inne wykorzystanie powierzchni nieruchomości. W związku z powyższym MZBM w porozumieniu z WSM i WGM przystępuje do uporządkowania terenów i przygotowania w celu wykorzystania powierzchni pod zabudowę mieszkalno – usługową.
- 5) Przy rozbudowie istniejących budynków i budowie nowych należy również wziąć pod uwagę możliwość pozyskania działek poprzez rozebranie budynków przeznaczonych do rozbioru. Pozyskane w ten sposób 10 działek w większości w pełni uzbrojonych pozwoliłoby na powiększenie komunalnej substancji mieszkaniowej o ok. 150 – 200 mieszkań i wzrost rocznego przychodu z czynszów w granicach 275.000.- zł.

Działkami branyymi pod uwagę są:

1. Babina	16
2. Handlowa	5
3. Stawiszyńska	5
4. Kościuszki	7
5. Podgórze	22
6. Podmiejska	2
7. Stawiszyńska	17
8. Widok	14
9. Jabłkowskiego	20
10. Szopena	13

Pozyskane działki Miasto przeznaczać winno na rozwój budownictwa mieszkaniowego poprzez budowę w ramach:

- 1) budownictwa komunalnego,
- 2) budownictwa TBS-u,
- 3) budownictwa spółdzielczego,
- 4) budownictwa przez pozostałych inwestorów.

7. Wnioski

Reasumując wyżej zgromadzony materiał, w kierunkach działań obejmującym zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2001 – 2003 największy nacisk powinien zostać położony na następujące sprawy:

1. Warunkowe umarzanie zaległości czynszowych
Pozwoli na większe wpływy z czynszów bieżących. Jednocześnie pomoże najemcy w rozwiązaniu trudnych problemów finansowych.
2. Zawieszanie opłat czynszu bieżącego
Stanowiąc będzie pomoc w trudnych materialnie i życiowo sytuacjach.
3. Zamiany zadłużonych mieszkań
W przypadku bardzo trudnej sytuacji najemcy zamiana jest najkorzystniejszą formą pomocy. Zamian powoduje odzyskanie całego zadłużenia przez zarządcę.
4. Polityka remontowa.
Celem polityki remontowej jest ciągła poprawa stanu technicznego budynków, a także podwyższenie standardu lokali mieszkalnych.
5. Polityka sprzedaży mieszkań
Stosowanie dodatkowych ulg - do 90% - w celu zachęcenia mieszkańców do wykupu lokali. W konsekwencji czego nastąpi przesunięcie obciążeń finansowych z tytułu technicznego utrzymania nieruchomości.
6. Wykwaterowania mieszkańców z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na bardzo zły stan techniczny zagrażający życiu i zdrowiu zamieszkujących tam osób.
7. Pozyskiwanie dodatkowej substancji mieszkaniowej poprzez budowę, zakup, a także nadbudowę i rozbudowę wytypowanych budynków mieszkalnych.
8. Efektywne gospodarowania działkami będącymi w zarządzie MZBM.

Konsultacja w komisjach oraz ostateczne stanowisko Rady Miejskiej Kalisza spowoduje przygotowanie odpowiednich uchwał dla podjęcia realizacji usprawnienia zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym na następne lata.

ZASOBY LOKALOWE

Dane statystyczne

stan na 01.01.2001 r.

I. MZBM zarządza 661 nieruchomościami, w skład których wchodzi 811 budynków

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Ilość budynków ogółem | - | 811 szt.
(w tym 753 mieszkalne i 58 użytkowe) |
| 2. Ilość budynków komunalnych | - | 327 szt.
(w tym 291 mieszkalne i 36 użytkowe) |
| 3. Ilość budynków będących własnością osób fizycznych | - | 187 szt.
(w tym 182 mieszkalne i 5 użytkowe) |
| 4. Ilość budynków stanowiących współwłasność osób fizycznych, gminy i skarbu państwa | - | 45 szt.
(w tym 44 mieszkalne i 1 użytkowe) |
| 5. Ilość budynków, w których znajdują się wspólnoty mieszkaniowe | - | 252 szt.
(w tym 236 mieszkalne i 16 użytkowe) |

II. Ogólna powierzchnia użytkowa nieruchomości

523.053 m² w tym :

- | | | |
|---|---|------------------------|
| - ogólna powierzchnia mieszkalna | - | 473.039 m ² |
| - ogólna powierzchnia lokali użytkowych | - | 50.014 m ² |

Podział lokali zarządzanych przez MZBM pod kątem sposobu użytkowania

	Ilość lokali (szt.)	Procentowy udział (%)
Ilość lokali ogółem	11.074	100,00
Lokale mieszkalne	10.552	95,58
Lokale użytkowe	522	4,42

Podział lokali mieszkalnych pod kątem własności

	Ilość lokali (szt.)	Procentowy udział (%)
Lokale mieszkalne w gminie	35.766	100,00
Własność gminy	7.406	20,71
Pozostałe	28.312	79,29

Podział lokali mieszkalnych z uwagi na zarządcę

	Ilość lokali (szt.)	Procentowy udział (%)
Lokale mieszkalne w gminie	35.766	100,00
Zarządzane przez MZBM	10.552	29,50
Pozostałe	25.158	70,50

Podział lokali mieszkalnych zarządzanych przez MZBM pod kątem własności

	Ilość lokali (szt.)	Procentowy udział (%)
Ilość lokali ogółem	10.552	100,00
Własność gminy	7.406	70,19
Własność osób prywatnych	1.830	17,34
Wykupione przez osoby fizyczne	884	8,38
Współwłasność osób fizycznych, gminy i skarbu państwa	414	3,92
KSM L-W	18	0,17

Nieruchomościami będącymi własnością osób fizycznych zarządza MZBM na zlecenie, bądź w trybie administracyjnym jako zarząd przymusowy.

Podział budynków na własności w latach 1997 – 2000

Rok	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Budynki współwłasność osób fizycznych, gminy i skarbu państwa	Budynki własność osób fizycznych
1997	343	237	46	218
1998	344	244	46	205
1999	337	245	45	191
2000	327	252	45	187

Podział budynków z uwagi na rok budowy

Rok budowy	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	powyżej 1980
Udział procentowy	18,67%	28,92%	24,79%	15,21%	11,24%	1,17%

Z tabeli wynika, że większość zasobów zarządzanych przez MZBM, tj. 87,59%, została wybudowana do 1960 roku.

Charakterystyka budynków pod względem technicznym wg formalnego podziału na kategorie

Kategoria	I	II	III
Ilość budynków	215	579	17
Udział procentowy	26,52	71,39	2,09

Budynki grupy I to budynki wybudowane po 1968 r. jak również wybudowane wcześniej lecz posiadające stropy masywne.

Pomimo optymistycznej kwalifikacji większość budynków z tej grupy nie odpowiada współczesnym wymogom technicznym takim jak wentylowanie pomieszczeń, ocieplenie ścian, przekroje instalacji, bezpieczeństwo i energooszczędność.

Budynki grupy II to na ogół budynki budowane w okresie międzywojennym, ale wiele z nich ma fundamenty, a także kondygnacje naziemne budowane w XIX wieku.

Praktycznie nie ma w tej grupie ani jednego budynku, którego stan techniczny byłby zadowalający.

W grupie tej występuje też największe zagrożenie dla życia i zdrowia zarówno najemców jak i osób postronnych. Przyczyną jest zły stan zewnętrznych elementów konstrukcji takich jak kominy, balkony, attyki, gzymsy itp.

Budynki zaliczane do kategorii III to budynki o nietrwalej konstrukcji – mur pruski, drewniane – w większości przeznaczone do rozbiórki.

III. Wyposażenie w media

Zimna woda

- 100% nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ma dostęp do wody pitnej poprzez miejski wodociąg bądź lokalne ujęcia wody (studnie, pompy abisyńskie)
- 10533 lokale mieszkalne wyposażone są w instalację wodociągową co stanowi 99,29% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 98,5%)

Kanalizacja

- 100% nieruchomości jest skanalizowana z czego :
 - 538 za pośrednictwem kanalizacji miejskiej ogólnospławnej co stanowi 80,42% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 75,30%)
 - 131 poprzez bezodpływowe doły szambo i tzw. suche ustępy
- 10457 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w instalację kanalizacyjną co stanowi 98,58% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 89,9%)

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- 100% nieruchomości wyposażonych jest w źródła ogrzewania z czego :
 - 135 za pośrednictwem energii cieplnej dostarczanej centralnie co stanowi 20,39% zasobów
 - w pozostałych 527 nieruchomościach występują przede wszystkim piece węglowe, a także zamontowane indywidualnie przez najemców etażowe ogrzewanie zasilane gazem, prądem lub węglem
- 4602 lokale mieszkalne wyposażone są w instalację C.O. co stanowi 43,38% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 69,2%)
- 3% (21 szt.) nieruchomości wyposażonych jest w ciepłą wodę dostarczaną centralnie w pozostałych przypadkach woda podgrzewana jest za pomocą piecyków gazowych lub elektrycznych, a także na kuchniach węglowych
- 1125 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w instalację C.W. co stanowi 10,61% zasobów

Gaz

- 63,44% (420 szt.) nieruchomości wyposażonych jest w instalacje gazowe
- 7797 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w instalację gazową co stanowi 73,50% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 72,6%)

Łazienka i WC

- 7406 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w łazienkę co stanowi 69,82% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 81,50%)
- 7920 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w WC co stanowi 74,66% zasobów (wskaźnik na terenie miasta Kalisza 89,9%)

**BUDYNKI DO ROZBIÓRKI W ZASOBACH
PRYWATNYCH**

L.p.	Adres	Ilość rodzin	Własność
1.	ul. Asnyka 3	1	prywatny - MZBM
2.	ul. Częstochowska 78	2	prywatny
3.	ul. Częstochowska 87	2	prywatny - MZBM
4.	ul. Garncarska 8	6	prywatny
5.	ul. Handlowa 2	4	prywatny - MZBM
6.	ul. Handlowa 5	5	prywatny - MZBM
7.	ul. Jabłkowskiego 14	9	prywatny - MZBM
8.	ul. Kolejowa 7	2	prywatny
9.	ul. Krucza 3	3	prywatny - MZBM
10.	ul. Kwiatowa 8	1	prywatny - MZBM
11.	ul. Lipowa 15	10	prywatny - MZBM
12.	ul. Lipowa 17	1	prywatny - MZBM
13.	ul. Łódzka 6	4/oficyna/	Prywatny - MZBM%
14.	ul. Łódzka 7	2	prywatny
15.	ul. Łódzka 65	4	prywatny
16.	ul. Ogrodowa 40	5	prywatny - MZBM
17.	ul. Podgórze 7	6	prywatny - MZBM
18.	ul. Pułaskiego 49	3	prywatny - MZBM
19.	ul. Rzemieśnicza 9	6	prywatny - MZBM
20.	ul. Skalmierzycka 5	3	prywatny - MZBM
21.	ul. Skarszewska 14	4	prywatny - MZBM
22.	ul. Szopena 12	2/ oficyna/	prywatny - MZBM
23.	ul. Wał Piastowski 10	1	prywatny
24.	ul. Warszawska 25	6	prywatny
25.	ul. Warszawska 37	4	prywatny
26.	ul. Widok 26	6	prywatny
27.	ul. Złota 14	4	prywatny
	Razem	106	

Stan na 9 lutego 2001 r.

LOKALE WYŁĄCZONE Z UŻYTKOWANIA
Stan na dzień 9 lutego 2001 r.

1.	Al. Woj. Polskiego 110/11	1	komunalny	27.04.2000 r.
2.	ul. Górnośląska 30/11	1	prywatny	14.07.1987 r.
3.	ul. Jabłkowskiego 6/13	1	prywatny - MZBM	14.12.1995 r.
4.	ul. Jabłkowskiego 18/2	1	komunalny	09.08.2000 r.
5.	ul. Kościuszki 14/1a	1	prywatny - MZBM	30.08.1999 r.
6.	ul. Mariańska 4/15,18	2	prywatny	07.12.1995 r.
7.	ul. Niecała 3/5	1	prywatny	31.08.1988 r.
8.	ul. Wał Jagielloński 13	1	OSiR	28.07.2000 r.
9.	ul. Żelazna 25	1	komunalny	20.12.1999 r.
	Stan	10		

**BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZKWATEROWANIA ZE WZGLĘDU
NA BARDZO ZŁY STAN TECHNICZNY**

L.p.	Adres	Ilość rodzin	Własność	Data wydania decyzji
1.	ul. Asnyka 3	1	prywatny - MZBM	30.09.1992 r.
2.	ul. Babina 16	25	komunalny	10.02.1999 r.
3.	ul. Częstochowska 78	2	prywatny	12. 07.1990 r.
4.	ul. Częstochowska 87	2	prywatny - MZBM	09.12.1996 r.
5.	ul. Garncarska 8	6	prywatny	24.10.1996 r.
6.	ul. Handlowa 1	6	komunalny	12.10.2000 r.
7.	ul. Handlowa 2	4	prywatny - MZBM	25.05.1998 r.
8.	ul. Handlowa 5	5	prywatny - MZBM	25.11.1997 r.
9.	ul. Hoża 6	6	komunalny	21.05.1991 r.
10.	ul. Hoża 8	4	komunalny	21.05.1991 r,
11.	ul. Jabłkowskiego 14	9	prywatny - MZBM	14.07.1995 r.
12.	ul. Jabłkowskiego 20	7/oficyna/	komunalny	09.12.1988 r.
13.	ul. Kolejowa 7	2	prywatny	30.10.2000 r.
14.	ul. Kopernika 9	2(pr.oficyna)	komunalny	16.11.1998 r.
15.	ul. Kościuszki 7	5	komunalny	07.11.1994 r.
16.	ul. Krucza 3	3	prywatny - MZBM	03.11.1998 r.
17.	ul. Kwiatowa 8	1	prywatny - MZBM	24.08.1987 r.
18.	ul. Lipowa 15	10	prywatny - MZBM	30.06.1995 r.
19.	ul. Lipowa 17	1	prywatny -MZBM	22.12.1994 r.
20.	ul. Łódzka 6	4(oficyna)	prywatny - MZBM%	14.12.1999 r.
21.	ul. Łódzka 7	2	prywatny	17.05.1999 r.
22.	ul. Łódzka 65	4	prywatny	07.11.1997 r.
23.	ul. Nowy Świat 53	13	komunalny	05.05.1995 r.
24.	ul. Ogrodowa 40	5	prywatny -MZBM	23.04.1992 r.
25.	ul. Piekarska 6	1(oficyna)	komunalny	17.08.2000 r.
26.	ul. Podgórze 7	6	prywatny - MZBM	10.06.1999 r.
27.	ul. Podgórze 22	10	komunalny	29.07.1998 r.
28.	ul. Podmiejska 2	3	komunalny	18.04.1994 r.
29.	ul. Pułaskiego 49	3	prywatny - MZBM	25.07.1996 r.
30.	ul. Rzemieśnicza 9	6	prywatny - MZBM	17.12.1997 r.
31.	ul. Skalmierzycka 5	3	prywatny - MZBM	04.07.1992 r.
32.	ul. Skarszewska 14	4	prywatny - MZBM	22.03.1995 r.
33.	ul. Stawiszyńska 5	7	komunalny	05.12.2000 r.
34.	ul. Stawiszyńska 17	19	komunalny	21.06.1999 r.
35.	ul. Szopena 12	2/ oficyna/	prywatny - MZBM	19.12.1996 r.
36.	ul. Szopena 13	12	komunalny	06.11.2000 r.
37.	ul. Wał Piastowski 10	1	prywatny	14.10.1996 r.
38.	ul. Warszawska 25	6	prywatny	01.08.1991 r.
39.	ul. Warszawska 37	4	prywatny	23.09.1991 r.
40.	ul. Widok 14	5	komunalny	04.10.1996 r.
41.	ul. Widok 26	6	prywatny	09.10.1995 r.
42.	ul. Złota 14	4	prywatny	27.05.1999
Razem -stan na 9 lutego 2001r.		231		

Rozkwaterowania na czas remontu

Górnośląska 34 / 6 Pl. Kilińskiego 3	1 rodzina : Jadwiga Kusnierek 5 rodzin: Sucharska Janina Wiśniewska Anna Zieliński Wiesław Gonera Jakub Zielińska Wiesława
Ciasna 10/1 Wąska 15 / 17 Piskorzewie 12 / 8 Parczewskiego 2/2 Kanonicka 3	1 rodzina : Grabowska Marianna 1 rodzina : Grątkowska Maria 1 rodzina : Suwała Stanisław 1 rodzina : Witczak Grażyna 2 rodziny : Cieplucha Jadwiga Matusiak Zofia
Kanonicka 4	4 rodziny : Majchrzak Maria Balcerzyk Marianna Nowicki Lech Grzeszkiewicz Eugeniusz
Górnośląska 71	11 rodzin : Pinczewski Przemysław Antczak Eugenia Kubiak Alicja Wzgarda Janina Szczepaniak Wojciech Grzelak Sławomira Gołębiewska Danuta Cozaś Ryszard Bilski Stanisław Juszczak Alicja Juszczak Dorota
Podgórze 19 / 8 Główny Rynek 5	1 rodzina : Woźniak Bożena 5 rodzin : Piękny Marian Popiel Anna Matuszczak Andrzej Wolska Marta Juszczak Sylwester
Widok 12 / 2 Łódzka 52/21 Piekarska 9 / 13 Śródmiejska 14 / 7 Górnośląska 5 / 1 Legionów 34	1 rodzina : Olkowicz 1 rodzina : Andrzejewska Maria 1 rodzina : Głapka Jan 1 rodzina : Chenczke Józef 1 rodzina : Wojciechowski Mariam 2 rodziny : Knop Chlebowska
Śródmiejska 22/12	1 rodzina: Filipczak Sławomir

WSM. 0210-1 / 2001

**INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI
MIESZKANIOWEJ W 2000 ROKU**
(stan na 31 grudnia 2000 rok)

1. Rozbiórki

- na przydział lokalu zamiennego (nie gorszego od dotychczas zajmowanego) oczekują : 232 rodziny z 42 budynków posiadających decyzje o natychmiastowym rozkwaterowaniu i rozbiórce ze względu na zły stan techniczny, w tym z : 15 budynków komunalnych, 17 budynków prywatnych w zarządzie MZBM w Kaliszu, 10 budynków prywatnych w prywatnym zarządzie oraz 10 rodzin z lokali wyłączonych z użytkowania
- w 2000 roku przydzielono 31 lokali mieszkalnych.

2. Budynki do remontu kapitalnego

- na przydział z lokalu zakwalifikowanego do remontu kapitalnego oczekuje 41 rodzin
- w 2000 roku nie przydzielono żadnego lokalu z tego tytułu

3. Wyroki eksmisyjne

- na przydział oczekują 72 rodziny uprawnione do otrzymania lokalu z tytułu orzeczonego przez sąd wyroku o eksmisję w tym : 58 rodzin posiada wyrok orzeczony przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych obowiązującej od 12 listopada 1994 roku, a 14 rodzin posiada uprawnienia do przydziału lokalu socjalnego,
- w 2000 roku przydzielono 20 lokali, w tym 10 lokali socjalnych, 1 lokal zamienny, w 4 przypadkach przedłużono zawarcie umowy na najem lokalu socjalnego, 5 lokali z tytułu wyroków o eksmisję orzeczonych pod rządami poprzednio obowiązującego Prawa Lokalowego.

4. Lista przydziału mieszkań

- na przydział oczekuje 65 rodzin posiadających uprawnienia do przydziału mieszkania
- w 2000 roku przydzielono 20 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal w zasobach KSM w Kaliszu.

5. Wymiana mieszkań z Urzędu

- na wymianę dotychczas zajmowanego mieszkania oczekuje 18 rodzin posiadających uprawnienia do wymiany mieszkania z zasobów gminy.
- w 2000 roku 5 rodzin ujętych na liście wymiany mieszkań z urzędu otrzymało lokal, a w 6 przypadkach dokonano wymianę lokalu na lokal równorzędny lub mniejszy.

6. Wstąpienie w stosunek najmu

- złożono 115 wniosków o wstąpienie w stosunek najmu lokalu po śmierci głównego najemcy,
- w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, iż 84 wnioskodawców spełniło warunki określone w art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - w związku z powyższym wydano 84 pisemne potwierdzenia możliwości zamieszkiwania w lokalu, 20 wniosków rozpatrzono negatywnie, 5 spraw jest w trakcie załatwiania, w 5 przypadkach pisemnie

potwierdzono posiadanie uprawnień do lokalu, a w 1 przypadku umorzono postępowanie, ponieważ wnioskodawca zmarł.

7. Legalizacja zamieszkiwania po wyprowadzeniu głównego najemcy

- na 14 złożonych wniosków o wydanie skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy : pozytywnie rozpatrzono i wydano 10 skierowań umożliwiających dalsze zamieszkiwanie w lokalu, a 4 wnioski rozpatrzono negatywnie - ustalono, iż wnioskodawca nie spełnia warunków wspólnego zamieszkiwania lub bliskości pokrewieństwa.

8. Dobrowolna zamiana mieszkań

- złożono 74 wnioski, w tym : zamian dokonano w 68 przypadkach, 4 wnioski załatwiono negatywnie, a 2 osoby zrezygnowały z dokonania dobrowolnej zamiany.

9. Przyległości

- złożono 28 wniosków o przydzielenie lokalu z tytułu przyległości., w tym : przydzielono 7 lokali, 15 wniosków rozpatrzono negatywnie, a 1 wniosek jest w trakcie rozpatrywania, a w 5 przypadkach pisemnie udzielono informacji, że wnioskowany lokal nie jest wolny.

10. Legalizacja samowoli

- zgodnie z uchwałą Nr 35/V/94 Rady Miejskiej Kalisza z 20 grudnia 1994 roku (z późn. zm.) § 20 pkt 3 : "osoby, które co najmniej trzy lata zajmują lokal bez tytułu prawnego mogą wnioskować o zawarcie z nim odpowiedniej umowy najmu. W przypadku, gdy nie będzie to sprzeczne z prawem lub interesem wynajmującego, umowa taka może być zawarta "
- w 2000 roku wpłynęło 14 wniosków o zalegalizowanie samowoli, w tym : pozytywnie rozpatrzono i wydano tytuł prawny 5 osobom, a 9 wniosków rozpatrzono negatywnie.

11. Adaptacja na koszt własny

- obecnie jest zarejestrowanych 518 wniosków o przydział jakiegokolwiek lokalu do adaptacji całkowicie na koszt własny przyszłego najemcy
- w 2000 roku wydano : 12 skierowań na zawarcie umowy na remont - adaptację lokalu, w tym 2 skierowania anulowano z powodu rezygnacji z dokonywania adaptacji oraz 2 skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu po zakończonej adaptacji.

12. Ile brakuje mieszkań ?

- 438 rodzin posiadających już uprawnienia do przydziału oczekuje na przydział mieszkania z zasobów naszej gminy (w tym : 232 - wykwaterowanie z budynków zakwalifikowanych do rozbioru, 10 - wykwaterowanie z lokali wyłączonych z użytkowania, 41 - wykwaterowanie z budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego, 72 - realizacja wyroków eksmisyjnych, 65 - realizacja listy przydziału mieszkań, 18 - realizacja listy wymian).

13. Schronisko – Noskowska 7-9

- dysponuje dwunastoma pomieszczeniami o powierzchni od 29,30 m² do 46,80 m². W 2000r. zasiedlono 11 pomieszczeń