

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 423
Rady Miasta Konina
z dnia 18 marca 2009 roku**



**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KONINA
NA LATA 2009-2013**

KONIN 2009 ROK

SPIS TREŚCI

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

- 1. Podstawy prawne**
- 2. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy**
- 3. Popyt mieszkaniowy na mieszkania komunalne i lokale socjalne**

II. PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KONINA

WSTĘP

- 1. Planowana sprzedaż lokali komunalnych**
- 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognoza dotycząca wielkości tego zasobu**
- 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Miasta Konina**
- 4. Zasady polityki czynszowej.**
- 5. Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem komunalnym Miasta Konina oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**
- 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tymi zasobami**

PODSUMOWANIE

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

(stan na dzień 31.12.2008r.)

1. PODSTAWY PRAWNE

Podstawą ustawodawstwa mieszkaniowego jest zapis art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz. U. nr 78, poz.483) „Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Gmina - Miasto Konin jest jednostką samorządu terytorialnego działającą na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym. Ustawa ta, nakłada na gminy obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców wspólnot terytorialnych w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymania gminnych obiektów, urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych. W art. 1 tej ustawy czytamy „Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową”.

Podstawowe zasady działalności Miasta Konin reguluje Uchwała nr 207 Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2003r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Konina oraz Uchwała nr 100 Rady Miasta Konina z dnia 30 maja 2007r. zmieniająca Statut Miasta Konina.

Problem mieszkalnictwa regulują:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
(Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych
(Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 – Kodeks cywilny
(Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane
(Dz. U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali
(Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw
(Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz.1070 z późn. zm.)

7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997r., Nr 9, poz 43 z późn. zm.)
9. Ustawa z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005r., Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.).

Akty prawa miejscowego to m.in.:

1. Uchwała nr 277 Rady Miasta Konina z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2004-2008
2. Uchwała nr 276 Rady Miasta Konina z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina
3. Zarządzenie Prezydenta Miasta Konina nr 228/IV/2004 z dnia 22 lipca 2004r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina
4. Uchwała Rady Miasta Konina nr 159 z dnia 24 września 2003r w sprawie warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych

2. CHARAKTERYSTYKA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Ogólna powierzchnia Miasta Konina wynosi 82 km²

Liczba mieszkańców – 80.187 (stałe i czasowe zameldowanie).

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Do zadań tych ustawodawca zaliczył m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

Zgodnie z zapisem art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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.

Budynki mieszkalne znajdujące się na terenie miasta Konina stanowią własność :

- Gminy – Miasta Konina
- Skarbu Państwa
- Wspólnot Mieszkaniowych
- Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze”
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek”
- Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego
- Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka”
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Starówka”
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda”
- Towarzystw Budownictwa Społecznego
- zakładów pracy i innych podmiotów
- osób fizycznych.

Według danych statystycznych zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Konin w latach 2006 i 2007 wynosiły :

Wyszczególnienie	2006r.	2007r.
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	28.137	28.255
Powierzchnia użytkowa lok. mieszkalnych	1.757.000	1.772.909
Liczba mieszkań na 1000 ludności	349,6	352,6
Przeciętna powierzchnia mieszkania m ²	62,4	62,7
Liczba osób na 1 mieszkanie	2,86	2,84
Liczba izb na 1 mieszkanie	3,69	3,69
Liczba osób na 1 izbę	0,78	0,77

Źródło opracowania: dane statystyczne

Zasoby mieszkaniowe Miasta Konina w latach 2004 - 2008 (mieszkania komunalne i lokale socjalne) łącznie z lokalami Miasta w zasobach KSM przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	XII 2004r.	XII 2005r.	XII 2006r.	XII 2007r.	XII 2008r.
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	3330	3152	2992	2853*	2.571**
Powierzchnia użytkowa lok. mieszkalnych	144 796,19	135 781,73	128 487,30	121.938,18*	109.035,42**
Liczba mieszkań na 1000 ludności	41,0	38,9	37,0	35,31	32,06
Przeciętna powierzchnia mieszkania m ²	43,48	43,08	42,94	42,74	42,41
Liczba osób na 1 mieszkanie	3,1	3,13	3,13	3,12	3,13
Liczba izb na 1 mieszkanie	2,96	2,97	2,95	2,93	2,90
Liczba osób na 1 izbę	1,04	1,05	1,06	1,06	1,08

Źródło: opracowania własne, dane dotyczą Budynków Komunalnych i Wspólnot Mieszkaniowych

* Wspólnoty Mieszkaniowe + Budynki Komunalne + 5 lokali mieszkalnych z własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

** Wspólnoty Mieszkaniowe + Budynki Komunalne + 4 lokale mieszkalne z własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Według stanu na 31.12.2008r. mieszkaniowe zasoby Miasta Konina wynoszą:

- a) **2.567 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 108.867,52 m²** z tego:
- 1.002 lokale o powierzchni użytkowej 40.745,64 m² znajduje się w 112 budynkach komunalnych (100% własność Miasta),
 - 1.565 lokali o powierzchni użytkowej 68.121,88 m² znajduje się w 146 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w których Miasto posiada udziały
- b) **4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 167,90 m²** z własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W zasobach lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wykazane są również 3 budynki OSM tj. będące w przymusowym zarządzie gminy, w których znajdują się:

- 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.020,25 m²
- 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 144,75 m²

W budynkach mieszkalnych Miasto Konin posiada również **58 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 3.235,08 m²** i tak:

- a) 19 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.509,74 m² znajduje się w budynkach komunalnych,
- b) 39 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.725,34 m² znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Ponadto Miasto posiada **20 budynków użytkowych (wolnostojących)**, w których znajduje się **94 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.136,41 m²**

Wykaz zasobów mieszkaniowych Miasta Konina wg stanu na dzień 31.12.2008r. przedstawia Tabela nr 1, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

Miasto Konin w 2000 roku w mieszkaniowym zasobie gminy wydzieliło zasób lokali socjalnych. Aktualnie na dzień 31.12.2008r. liczba budynków wskazanych jako socjalne wynosi 40, w budynkach tych znajduje się 246 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 9.225,21 m².

Wykaz tych zasobów przedstawia Tabela nr 2, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

Należy zaznaczyć, że lokale wykazane w tabeli aktualnie wskazane są jako socjalne, jednak na dzień dzisiejszy nie wszystkie są faktycznie lokalami socjalnymi, tzn. nie wszyscy najemcy tych lokali posiadają umowy na lokal socjalny. Wynika to z faktu zawarcia przed rokiem 2000 umów na lokale komunalne z najemcami lokali w tych budynkach.

Począwszy od roku 2004 na bieżąco lokale odzyskiwane w tych zasobach przydzielane są już jako lokale socjalne. Na dzień 31.12.2008r. Miasto posiada 168 umów zawartych na lokale socjalne.

Ponadto w roku 2004 wskazano budynki komunalne, które docelowo będą stanowiły zasób lokali socjalnych. Aktualnie liczba tych budynków wynosi 45, liczba lokali w tych budynkach wynosi 331 a powierzchnia użytkowa lokali wynosi 12.272,32 m².

Tabela nr 3, będąca załącznikiem do niniejszego Programu przedstawia wykaz budynków komunalnych, które docelowo będą stanowić rezerwę lokali socjalnych. Lokale w tych budynkach nie będą podlegały sprzedaży, gdyż stanowią zabezpieczenie zasobu socjalnego.

Mieszkaniowy zasób Miasta zarządzany jest przez Miasto Konin poprzez swoje jednostki organizacyjne. Zasoby wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przekazane zostały w administrowanie i zarządzanie na podstawie zawartych przez Miasto umów.

Na dzień 31.12.2008r. Administratorami/ Zarządcami w/w zasobów są:

- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie,
- Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zatorze”,
- Spółdzielnia Usług Administracyjno- Mieszkaniowych i Budowlanych INREM,
- Przedsiębiorstwo Usług Socjalnych AS PAK Sp. z o.o. w Koninie,
- Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
- p. J. Józwiak – osoba prywatna

Z dniem 01.01.2009r. z administratorem p. J.Józwiak została rozwiązana umowa z uwagi na fakt, że osoba ta nie spełnia wymogu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie posiadania licencji zawodowej do wykonywania zarządzania nieruchomościami.

Zasoby administrowane przez P. J.Józwiak z dniem 01.01.2009r. zostały przekazane w zarządzanie MTBS Sp. z .o.o. w Koninie na podstawie podpisanej umowy w tym zakresie.

Wielkość zasobów mieszkaniowych z podziałem na poszczególnych administratorów/zarządców przedstawiona została w Tabeli nr 1, będącej załącznikiem do niniejszego opracowania.

Na terenie miasta Konina działają również dwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Jednym z nich jest Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie (MTBS), powołane przez Radę Miasta Konina w dniu 14.04.1999r. Jest to jednoosobowa Spółka z o.o. ze 100% udziałem Gminy Konin.

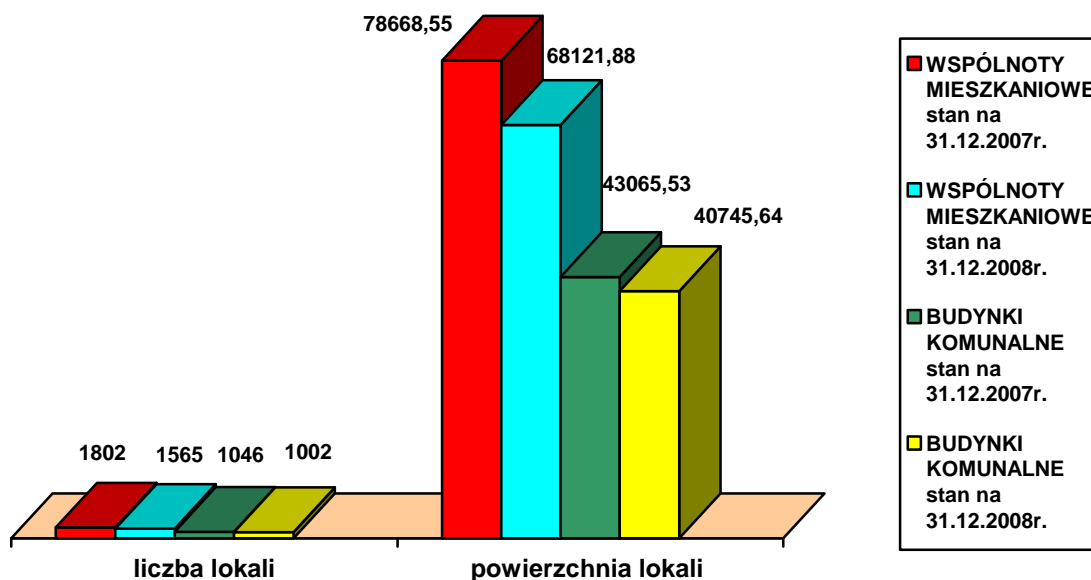
Podstawowym zadaniem Towarzystwa jest przejęcie od Miasta zadań związanych z realizacją nowego budownictwa czynszowego dzięki możliwościom zaciągania długoterminowych, preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zasoby mieszkaniowe, będące w dyspozycji MTBS służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zasoby te nie stanowią mieszkaniowego zasobu Miasta, ale wspomagają je w zabezpieczeniu mieszkaniowych potrzeb mieszkańcom Konina (rodzinom o średnich dochodach).

Poniżej prezentowane wykresy przedstawiają dane dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wg stanu na dzień 31.12.2007r oraz na dzień 31.12.2008r.

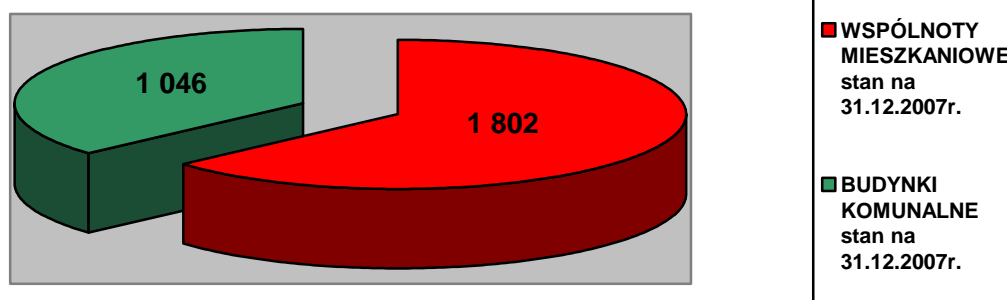
Wykres nr 1

Zasoby mieszkaniowe Miasta Konin z podziałem na Budynki Komunalne i Wspólnoty Mieszkaniowe wg stanu na dzień 31.12.2007 i 31.12.2008r



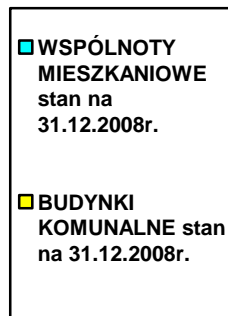
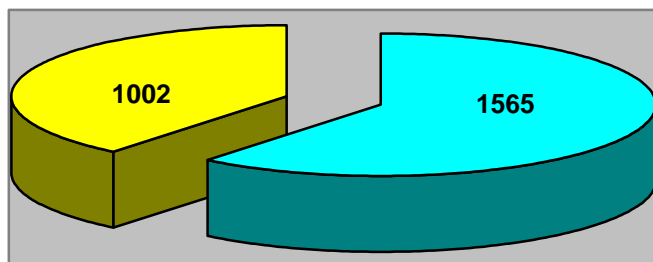
Wykres nr 2

Liczba gminnych lokali mieszkalnych - stan na 31.12.2007r.



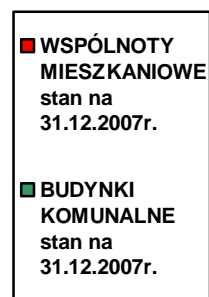
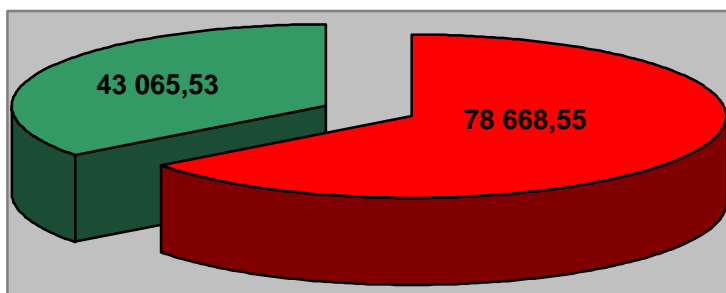
Wykres nr 3

Liczba gminnych lokali mieszkalnych - stan na 31.12.2008r



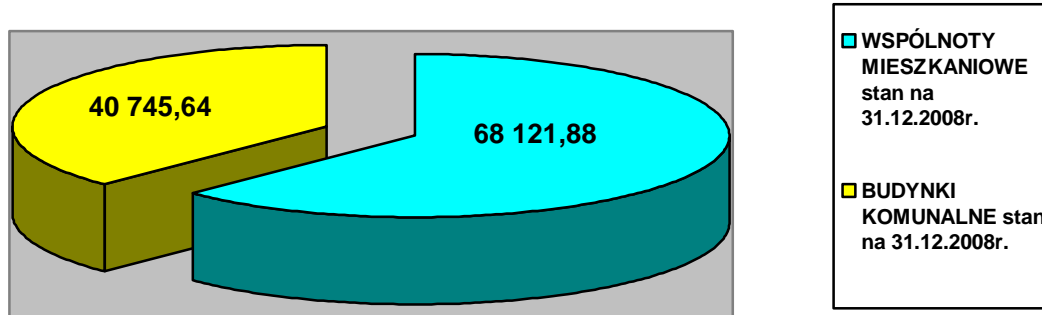
Wykres nr 4

Powierzchnia lokali mieszkalnych – stan na 31.12.2007r.



Wykres nr 5

Powierzchnia lokali mieszkalnych – stan na 31.12.2008r.



3. POPYT MIESZKANIOWY NA MIESZKANIA KOMUNALNE I LOKALE SOCJALNE

Zgodnie z art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem gminy jest :

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Jak wynika z powyższego, gmina zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach powinna zapewnić mieszkania tym najbardziej potrzebującym (o niskich dochodach), których nie stać na pozyskanie mieszkań we własnym zakresie. Ze względu na swoją rolę i specyfikę, mieszkania komunalne są więc bardzo potrzebne, a popyt na te mieszkania raczej z roku na rok rośnie, niż maleje.

Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego (komunalnego i socjalnego) w zasobach Miasta Konina w roku 2007 wynosiła 781.

Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego (komunalnego i socjalnego) w roku 2008 wynosiła ogółem 710, w tym na liście mieszkań komunalnych znajdowało się 314 osób (rodzin), na liście lokali socjalnych - 233 osób (rodzin) i na liście zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych - 163 osoby (rodziny).

Na dzień 31.12.2008r. liczba oczekujących na listach uprawnionych do przydziału wynosi 612, w tym lista mieszkań komunalnych - 267, lista lokali socjalnych - 216, liczba zarejestrowanych wyroków – 129 (stan na 15.01.2009r.)

Na dzień 31.12.2008r. zarejestrowanych również jest 536 wniosków, które oczekują na zaopiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

W roku 2007 przydzielonych zostało 57 lokali, w tym 26 mieszkań komunalnych i 31 lokali socjalnych (z tego 4 lokale dla osób z listy lok. socjalnych, 15 lokali dla eksmitowanych z zasobów Miasta i 12 lokali dla eksmitowanych z zasobów spółdzielni mieszkaniowych) oraz dokonano 14 zamian lokali.

W roku 2007 powstało 18 nowych lokali socjalnych w adaptowanym budynku przy ul. Janowskiej 1b.

W roku 2008 przydzielono 71 lokali, w tym 38 mieszkań komunalnych i 33 lokali socjalnych (z tego 4 lokale dla osób z listy, 15 lokali dla rodzin eksmitowanych z zasobów Miasta i 14 lokali dla rodzin eksmitowanych z zasobów spółdzielni mieszkaniowych) oraz dokonano 22 zamiany lokali.

W roku 2008 powstało 12 nowych lokali mieszkalnych, w tym:

- 9 lokali mieszkalnych komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 328,17 m² wraz z 1 lokalem użytkowym o pow. 113,74 m² w budynku przy ul. Gosławickiej 46
- 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 110,16 m² wraz z 1 lokalem użytkowym o pow. 63,11 m² w budynku przy ul. Szerokiej 8

II. PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KONINA

WSTĘP

Poprawa poziomu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga kompleksowego i spójnego z polityką państwa zespołu działań. Polityka gminy w tym zakresie nie może sprowadzać się do zarządzania zasobami komunalnymi, na doraźnym wygospodarowaniu mieszkań socjalnych i tworzeniu miejsc dla bezdomnych w schroniskach pomocy społecznej. Na gminie spoczywa obowiązek działalności organizatorskiej, stymulacyjnej powstawanie niezbędnej liczby mieszkań. Państwowy program polityki mieszkaniowej wyraźnie podkreśla rolę i udział gmin w rozwiązywaniu problemu.

Z państwowego programu polityki mieszkaniowej wynikają dwa podstawowe kierunki działania:

- 1) wprowadzenie rozwiązań prawno - instytucjonalnych tworzących rynkowy system gospodarki mieszkaniowej,
- 2) poszukiwanie rozwiązań w zakresie ożywienia lokalnej polityki mieszkaniowej.

Najistotniejszym celem działania władz samorządowych jest dążenie do stałej poprawy warunków bytowych (mieszkaniowych) ludności. Od lat wiadomym jest, że problemy mieszkaniowe objawiają się przede wszystkim brakiem odpowiedniej ilości mieszkań i postępującą dekapitalizacją istniejących budynków. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych stanowi coraz poważniejszy problem większości gmin, w tym również Miasta Konina.

Problemy mieszkaniowe oraz ich potencjalne rozwiązania są w dużym stopniu kształtowane przez czynniki społeczno-ekonomiczne, środowiskowe i inne. Jednym z ważniejszych czynników warunkujących dobre funkcjonowanie rynkowego systemu mieszkaniowego jest współpraca między sektorem publicznym i prywatnym. Współpraca z prywatnym sektorem umożliwia ich udział w lokalnym systemie mieszkaniowym, co jest korzystne dla obu stron. Niezbędne jest stworzenie warunków optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych w gminie, jak również zwiększenie efektywności procesów inwestycyjnych w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego przez podmioty sektora prywatnego.

Zgodnie z art. 4. ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina wykonuje te zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. 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.

Gmina, aby wywiązywać się z powierzonego zadania musi czynić starania, aby właściwie gospodarować posiadanym zasobem, a także pozyskiwać nowe zasoby w celu lepszego zaspokajania rosnących potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Głównym celem polityki mieszkaniowej Miasta Konina było i nadal będzie uzyskiwanie corocznej poprawy sytuacji mieszkaniowej jego mieszkańców, co pozwoli na:

- 1) polepszenie jakości życia mieszkańców,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych mieszkańców Konina,
- 3) stworzenie warunków uzyskania przez rodziny o zróżnicowanym poziomie dochodów dostępu do samodzielnego mieszkania,
- 4) pomoc osobom o niskich dochodach (będących w niedostatku) w uzyskaniu samodzielnego mieszkania.

W latach 2009 – 2013 Miasto Konin będzie nadal prowadziło przyjętą w roku 2004 politykę mieszkaniową poprzez:

- pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
- budowę mieszkaniowego zasobu miasta Konina o różnym standardzie,
- zwiększanie zasobu lokali socjalnych, dla zapewnienia mieszkań tym najbardziej potrzebującym,
- wspieranie budownictwa w systemie Towarzystw Budownictwa Społecznego,

- prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

Główne działania, jakie będą podejmowane w latach 2009 – 2013 przez koniński samorząd dotyczą:

- zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w gminnych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wyznaczenia działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- prowadzenia prac w zakresie uzbrajania terenów w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- stwarzania dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych,
- wspierania budownictwa spółdzielczego,
- wspierania budownictwa Towarzystw Budownictwa Społecznego,
- budownictwo komunalne i socjalne realizowane przez gminę.

Na podstawie art. 21 ust 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego opracowano Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2009 – 2013.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina ma duże znaczenie dla rozwoju kompleksowej polityki mieszkaniowej gminy. Pozwala on nie tylko uporządkować podstawowe zagadnienia dotyczące formuły zarządzania majątkiem gminnym, kształtowania warunków funkcjonalnych dla innych właścicieli zasobów, ale również daje możliwość racjonalizacji wydatkowania komunalnych środków finansowych.

1. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Zmiany ustawowe w stosunku do własności lokali spowodowały, że znacznie zwiększyło się zainteresowanie wykupem lokali w istniejących zasobach mieszkaniowych.

Sprzedaż lokali wyodrębnionych z budynków stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina określone zostały w Uchwale Nr 159 Rady Miasta Konina z dnia 24 września 2003r. Zgodnie z tą Uchwałą przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się następujące bonifikaty od cen sprzedaży:

- 95% dla lokali wybudowanych do 1960 roku,
- 90% dla lokali wybudowanych w latach 1961-1990, w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- 90% dla lokali wybudowanych w latach 1961-1990 w budynkach komunalnych, pod warunkiem złożenia wspólnego wniosku o sprzedaż mieszkań przez co najmniej 50% najemców.

Bonifikaty nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych wybudowanych po dniu 01.01.1991r.

Zapłata za nabywany lokal następuje jednorazowo przed terminem zawarcia umowy.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w ostatnich trzech latach przedstawiała się następująco:

- 2006r. – 142 lokali
- 2007r. – 180 lokali
- 2008r. – 277 lokali

Źródło: dane Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

Wpływy ze sprzedaży tych lokali mieszkalnych wyniosły:

- w 2006r. – 992.511,73 zł
- w 2007r. – 1.415.810,73 zł
- w 2008r. – 2.138.180,53 zł

Źródło: dane Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

Liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania na dzień 31.XII 2008r. wynosiła 188. Ilość złożonych wniosków nie świadczy jednak o tym, że wszyscy wnioskodawcy dokonają wykupu. Niejednokrotnie po dokonaniu wyceny wartości lokalu, wnioskodawcy rezygnują z wykupu. Ponadto nadal nie wszystkie zasoby mają uregulowane stany prawne nieruchomości co powoduje trudności w sprzedaży danych zasobów.

Poniżej przedstawiono plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2009-2013.

ROK	PROGNOZOWANA LICZBA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ
2009	200
2010	200
2011	200
2012	200
2013	200

Źródło: dane Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

Przedstawiona planowana ilość sprzedanych lokali określona została szacunkowo.

Należy zauważyć, że sprzedaż lokali wiąże się z pewnym obciążeniem budżetu Miasta, gdyż koszty szacowania wartości lokalu pokrywane są przez Miasto. Stąd też konieczna jest bieżąca analiza planowanej ilości do sprzedaży lokali w danym roku w stosunku do zabezpieczonych na ten cel środków budżetowych.

Miasto Konin zainteresowane jest zwłaszcza dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących Wspólnotach Mieszkaniowych z większościowym udziałem właścicieli fizycznych.

W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy pozostającego do dyspozycji Miasta nie będzie dokonywać się sprzedaży mieszkań w budynkach wykazanych w Tabeli nr 3, będącej załącznikiem do niniejszego Programu. Budynki te docelowo będą stanowiły zasób lokali socjalnych.

Podobnie jak w latach 2004 – 2008 również na lata 2009- 2013 przyjmuje się utrzymanie polityki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych polegającej na:

1. Utrzymaniu zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach komunalnych wskazanych jako rezerwa lokali socjalnych (wykazane w tabeli nr 3), gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony w okresie nie krótszym niż trzy lata przed datą sprzedaży, chyba, że wykup lokalu dotyczy lokalu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w której pozostało mniej niż 5 lokali będących własnością Miasta Konina.
3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.
4. W przypadkach, kiedy dany lokal był zadłużony lub jeśli za dany lokal nastąpiło uregulowanie przez Miasto nieściągalnych należności z tytułu opłat czynszowych, sprzedaż lokalu będzie możliwa dopiero po okresie jednego roku od daty uregulowania wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że najemca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.
5. Nie sprzedawaniu lokali w przypadku udowodnienia faktu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.
6. Nie sprzedawaniu lokali w budynkach komunalnych, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu, chyba, że co najmniej 50% najemców złoży wspólny wniosek o sprzedaż lokali mieszkalnych i przystąpi do podpisania aktu notarialnego. Celem takiego stanowiska jest nie tworzenie Wspólnot Mieszkaniowych, w których występują pojedyncze lokale wykupione, a pozostała większość nadal należy do Miasta. Tworzenie nowych Wspólnot Mieszkaniowych pociąga za sobą wiele dodatkowych komplikacji, zwłaszcza w budynkach, których stan techniczny wymaga dużych nakładów finansowych i najczęściej właściciel prywatny nie jest w stanie takiego obciążenia finansowego udźwignąć.
7. Przy prywatyzacji mieszkań komunalnych Miasto przede wszystkim dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.
8. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem Miasta (mała liczba mieszkań należących do Miasta), dokonywanie zamian najemców w celu umożliwienia sprzedaży tych lokali.

Przy sprzedaży mieszkań rozliczeniu podlega wpłacona przez najemcę kaucja zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami – ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz wewnętrznymi przepisami regulującymi zasady i tryb pobierania kaucji mieszkaniowych.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki w zakresie prywatyzacji lokali, nadal poszukiwane będą nowe rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których już powstały Wspólnoty Mieszkaniowe – zwłaszcza tam, gdzie udział Miasta stanowi niewielka liczba lokali a także w budynkach, w których istnieją tzw. małe Wspólnoty (do 7 lokali).

W przypadku małych Wspólnot występują problemy w zakresie ustalania koniecznych do przeprowadzenia remontów budynków. W tych Wspólnotach, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wymagana jest jednomyślność w podejmowanych uchwałach, co niejednokrotnie nie jest możliwe do osiągnięcia. W takich przypadkach rozwiązanie problemu można najczęściej znaleźć jedynie na drodze sądowej.

2. STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA KONINA ORAZ PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI TEGO ZASOBU

Na terenie miasta Konina istnieje duża różnica standardów mieszkaniowych. Zdecydowanie trudniejsze pod względem stanu i wyposażenia technicznego są warunki zamieszkania w mieszkaniowych zasobach gminy (zasoby komunalne) zwłaszcza w starej części miasta tzw. „Starówce” z uwagi na przewagę w tej części miasta starego budownictwa (często przedwojennego). Natomiast w zasobach spółdzielczych czy TBS, mieszkania w większości wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania, duża ilość posiada też instalację ciepłej wody, a także instalację gazową. Tak więc zasoby te są zdecydowanie w wyższym standardzie niż zasoby komunalne.

Mieszkaniowy zasób Miasta Konina na dzień 31.12.2008r. przedstawiono w części I pkt. 2 Programu. Wykaz zasobów zawiera załączona do niniejszego opracowania Tabela nr 1.

W mieszkaniowym zasobie Miasta Konina wydzielone zostały budynki z lokalami socjalnymi. Aktualny wykaz budynków socjalnych zawiera załączona do niniejszego opracowania Tabela nr 2.

Ocenę stanu technicznego tych budynków jak i stanu wyposażenia budynków w instalacje i urządzenia sanitarne przedstawiają poniższe zestawienia.

Wyszczególnienie	Stan techniczny budynku XII 2008r.		
	dobry	średni	zły
Budynki komunalne i Budynki Wspólnot Mieszkaniowych ogółem	164	71	23
w tym: budynki OSM	1	2	-
z ogółem przypada na			
Budynki komunalne	57	32	23
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	107	39	-

* W tabeli podano liczbę budynków, opracowanie własne na podstawie tabel oczynszowania wg stanu na 31.XII 2008r.

Stan techniczny określany jako **dobry**, oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny określany jako **średni**, oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji.

Stan techniczny określany jako **zły**, oznacza, że budynki te wymagają jak najszybciej przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich powinny być przeznaczone do rozbiórki.

Zgodnie z obowiązującą Tabelą czynszowania zasoby mieszkaniowe Miasta Konina pogrupowane są w siedmiu grupach w zależności od wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje. Zasoby mieszkaniowe z podziałem na poszczególne grupy, zostały przedstawione w rozdziale 4 niniejszego opracowania - Zasady polityki czynszowej.

Oceniając aktualny stan techniczny mieszkaniowych zasobów Miasta Konina należy zauważyć, że duża część tych zasobów znajduje się w budynkach starych (często przedwojennych), stąd też są one gorzej wyposażone w instalacje i urządzenia sanitarne. Stan techniczny ponad 36,4% ogółu budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne niestety nie jest dobry (jest to stan techniczny - średni i zły), a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących lub kapitalnych.

W latach 2009 – 2013 planuje się na bieżąco dokonywać oszacowywania opłacalności przeprowadzania remontów budynków, będących w złym stanie technicznym. W przypadku, gdy remont danego budynku okaże się nieopłacalny, podejmowane będą decyzje o ich rozbiórkach bądź sprzedaży. W pierwszej kolejności dokonywane będą rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie. Wykonanie rozbiórki czy kapitalnego remontu budynku, zależne jest również od tego, kiedy budynek zostanie wykwaterowany. Niejednokrotnie stanowi to duży problemem, gdyż Miasto nie dysponuje w danym czasie odpowiednią liczbą wolnych lokali. Tak więc, wykwaterowanie całego budynku odbywa się w określonym czasie, często niestety jest to dość długi okres czasu. Bywa również, że sami najemcy opóźniają całkowite wykwaterowanie budynku, gdyż mimo składanych im propozycji lokali zamiennych nie chcą ich przyjąć i przenieść się do wskazanych lokali.

Na stan techniczny budynku ma wpływ rok jego budowy. Budynki, w których znajdują się mieszkaniowe zasoby gminy są obiektami o bardzo zróżnicowanym wieku.

Wykaz ilości budynków w zależności od roku budowy przedstawia poniższe zestawienie:

Rok budowy	Budynki komunalne	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych
do roku 1900	12	0
1901-1920	10	3
1921-1940	13	10
1941-1960	8	40
1961-1980	23	78
1981-1990	10	15
1991-2000	11	0
2001-...	25	0
Razem liczba budynków	112	146

Źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu zasobów mieszkaniowych miasta Konina, stan na 31.XII 2008r., budynki OSM wliczone do budynków komunalnych

Jak wynika z przedstawionego zestawienia 37,2% budynków to budynki wybudowane do roku 1960 (96 budynków). W latach 1961-1980 liczba wybudowanych budynków była najwyższa i wynosiła 101, z tego 78 budynków to dziś Wspólnoty Mieszkaniowe.

Wieloletnie zaniedbania w zakresie polityki remontowej oraz sztywna polityka czynszowa, uniemożliwiły utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie. Dlatego też należałoby te zaległości jak najszybciej nadrobić, aby zapobiec dalszemu pogarszaniu tego stanu tych budynków. Dotyczy to przede wszystkim zasobów znajdujących się w grupie budynków o złym stanie technicznym.

Miasto będzie czynić starania, aby w miarę możliwości wykonywać remonty tych budynków, zamiast rozbiórek powodujących zmniejszenie zasobu mieszkalnego. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta jest bowiem utrzymanie pewnej liczby zasobów, która służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych mieszkańców gminy, którzy w tym zakresie najbardziej potrzebują pomocy.

W latach 2009 - 2013 planuje się dalszą analizę opłacalności remontów niektórych budynków. Tylko w przypadku, kiedy remont okaże się nieopłacalny, a najemców tych zasobów, można będzie przekwaterować do innych lokali, następować będą rozbiórki tych budynków. Dodatkowym problemem Miasta, występującym w tym zakresie jest fakt, że niektóre budynki w złym stanie technicznym, to budynki znajdujące się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Dokonanie rozbiórki tych budynków nie jest łatwe, gdyż często występują problemy w uzyskaniu pozwolenia na rozbiórkę. Z kolei, jeśli już uzyska się zgodę konserwatora, to jednocześnie przy budowie nowego budynku konieczne jest utrzymanie stylu w jakim był on pierwotnie zabudowany. Jak wiadomo w takich przypadkach, koszty odbudowy są niestety bardzo duże i Miasta nie będzie stać na tego rodzaju inwestycje, dlatego Miasto będzie poszukiwać różnych rozwiązań, które pomogłyby w tym zakresie, np. sprzedaż budynku w obecnym stanie z warunkiem odbudowy budynku z lokalami mieszkalnymi pod wynajem.

Z uwagi na występującą prywatyzację mieszkań komunalnych, należy mieć świadomość, że rosnąca liczba wykupu mieszkań powoduje uszczuplenie zasobów mieszkaniowych Miasta, a więc Miasto w ten sposób dysponować będzie coraz mniejszym zasobem, dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców.

Dlatego też, należy przyjąć, że Miasto nie będzie prywatyzować zasobów w budynkach, które będą stanowiły zabezpieczenie pewnej liczby zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta. Część z tych zasobów sukcesywnie może być przeznaczana na zasoby socjalne. Wykaz budynków, w których nie będzie dokonywana sprzedaż mieszkań, które docelowo stanowić będą rezerwę lokali socjalnych przedstawia Tabela nr 3 załączona do niniejszego opracowania.

W celu zwiększenia możliwości zabezpieczenia występującego popytu na mieszkania komunalne i lokale socjalne koniecznym staje się pozyskiwanie środków na inwestycje polegające na budowie nowych budynków mieszkalnych lub adaptację budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne.

W prowadzonej przez Miasto polityce mieszkaniowej na pierwszym miejscu będzie pozyskiwanie jak największej ilości lokali mieszkalnych, zwłaszcza lokali socjalnych. Lokale te pozwolą Miastu na pomoc mieszkańcom gminy w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza rodzinom, które znalazły się w niedostatku.

Miasto będzie dokładać wszelkich starań, aby w najbliższych latach budować budynki mieszkalne mające na celu pozyskanie lokali socjalnych. Do lokali socjalnych będzie można wyeksmitować najemców z wyrokami sądowymi w tym zakresie, a odzyskane w ten sposób mieszkania komunalne zostaną przydzielone osobom oczekującym na przydziały lokali komunalnych. Jest to jeden z ważniejszych celów w zakresie pozyskiwania nowych zasobów mieszkaniowych.

Należy ponadto powiedzieć, że brak posiadanej przez gminę dostatecznej ilości lokali socjalnych, może w świetle aktualnie obowiązujących przepisów pociągnąć za sobą również skutki finansowe. Zgodnie z art. 18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeśli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. W większości takie prawomocne wyroki sądowe na terenie Miasta posiadają spółdzielnie mieszkaniowe.

W roku 2007 Miasto Konin wypłaciło odszkodowanie z tego tytułu w kwocie 256.282,59 zł, natomiast w roku 2008 w kwocie 5.918,31 zł.

Tak niskie odszkodowanie wynika z faktu, że na bieżąco Miasto prowadzi rozmowy ze spółdzielniami i w ramach współpracy spółdzielnie nie występują z roszczeniami.

Brak dostatecznej liczby lokali socjalnych powoduje, że nie można wykonywać orzeczonych eksmisji. Tym samym osoby mające w tym zakresie wyroki sądowe (najczęściej za zaległości czynszowe) nadal zamieszkują w swych lokalach, dalej nie płacąc należnych opłat, a często dewastując zajmowany nadal lokal. W ten sposób zadłużenia rosną, obciążając tym samym budżet Miasta. Taki stan, często ujemnie wpływa na pozostałych najemców, którzy opłacają opłaty czynszowe. Czują się oni w pewien sposób pokrzywdzeni, często też odczuwają oni bezpośrednio, ujemne skutki niejednokrotnie uciążliwych sąsiadów.

Mając na względzie dość wysoki koszt budowy budynków mieszkalnych oraz brak możliwości finansowych Miasta na sfinansowanie takich zamierzeń z budżetu Miasta zakłada się że zwiększenie posiadanego zasobu Miasta będzie możliwe pod warunkiem uzyskania większej pomocy państwa w zakresie wsparcia finansowego z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa bądź z Funduszu Dopłat budownictwa mieszkaniowego.

Jednocześnie Miasto zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez wynajem lokali u innych właścicieli np. spółdzielni mieszkaniowych czy w MTBS Sp. z o.o. w Koninie. Wynajmowane lokale przeznaczone będą na podnajem dla najemców mieszkań komunalnych. Najem tych lokali proponowany będzie zwłaszcza rodzinom zamieszkującym w budynkach socjalnych lub przeznaczonych na socjalne, posiadającym umowy na mieszkania komunalne, zgłaszającym chęć zamiany obecnie zajmowanych lokali, nie posiadającym zaległości czynszowych i spełniającym warunki dochodowe określone dla mieszkań komunalnych.

W ten sposób odzyskane lokale będzie można przeznaczyć na zasób lokali socjalnych, na które występuje największy popyt.

Ponadto planuje się budowę mieszkań pod wynajem przy udziale MTBS Sp. z o.o. w Koninie z przeznaczeniem na podnajem dla najemców lokali komunalnych składającym wnioski na zamianę lokalu oraz rodzin oczekujących na listach przydziału mieszkań komunalnych.

Miasto Konin wynajmując lokale będące własnością innych właścicieli będzie pokrywać za najemców różnicę pomiędzy stawką czynszu najmu obowiązującej na tych zasobach a stawką czynszu jaka obowiązywałaby na zasobach komunalnych. Różnica ta będzie oczywiście wydatkiem Miasta, jednak w świetle wysokich kosztów budowy nowych lokali jak i braku możliwości przeznaczenia dostatecznej kwoty na ten cel ze środków budżetowych, jest to jeden ze sposobów pozyskania lokali, a tym samym tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta.

Założenia na lata 2009 - 2013 w zakresie zwiększenia posiadanego mieszkaniowego zasobu Miasta Konina to przede wszystkim pozyskiwanie lokali socjalnych oraz dalsze pozyskiwanie lokali komunalnych. Jednak budowa mieszkań komunalnych bądź lokali socjalnych będzie możliwa pod warunkiem wystąpienia możliwości uzyskania dofinansowania tych zadań z budżetu państwa.

Zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Miasto Konin planuje:

- rewitalizację budynków przy ul. Wojska Polskiego 4 i 6 (pozyskanie 38 lokali), całkowity koszt inwestycji wraz z budową 88 miejsc parkingowych- 8.100.000,00zł
- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Bema w Koninie – powstanie 24 lokali mieszkalnych, koszt inwestycji (przyłącza+ dokumentacja+ budynki) – 5.753.000,00 zł
- budowę domków komunalnych jednorodzinnych przy ul. M. Dąbrowskiej w Koninie – 12 szt. wraz z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu, całkowity koszt inwestycji – 1.400.000,00 zł (w tym koszt wykonania PT dla 8 domków i aktualizacja PT dla 4 domków)
- pozyskanie 50 lokali socjalnych, całkowity koszt inwestycji – 5.620.000,00 zł
- budowę 50 lokali socjalnych, całkowity koszt inwestycji – 5.620.000,00 zł + koszt przyłączy

W roku 2009 w przyjętym budżecie Miasta zaplanowano kwotę 350.000,00 zł na wykonanie dokumentacji projektowej na zadanie inwestycyjne w zakresie rewitalizacji budynków przy ul. Wojska Polskiego 4 i 6. Zadanie to będzie realizowane przez MTBS Sp. z oo w Koninie, które będzie mogło pozyskać na to zadanie dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego.

W latach 2009-2013 Miasto Konin planuje budowę budynków komunalnych bądź socjalnych, pod warunkiem wystąpienia możliwości uzyskania wsparcia finansowego od państwa w tym zakresie.

Podjmując jednak ostateczną decyzję o budowie budynku mieszkalnego Miasto na bieżąco będzie analizować dokładnie czy bardziej opłacalne jest wybudowanie budynku z lokalami komunalnymi czy z lokalami socjalnymi. Zależać to będzie przede wszystkim od formy pojawienia się możliwości w zakresie dofinansowania budownictwa mieszkaniowego przez budżet państwa.

Przy podejmowaniu decyzji należy mieć na uwadze fakt, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego koszt budowy lokali socjalnych niewiele różni od kosztu budowy mieszkań komunalnych.

Należy również przyjąć, że budowa nowych mieszkań komunalnych umożliwi również pozyskanie lokali socjalnych poprzez zasiedlanie nowo wybudowanych budynków, najemcami zamieszkującymi obecnie w zasobach lokali socjalnych proponując zamianę lokali najemcom spełniającym warunki w zakresie przydziału mieszkań komunalnych. W ten sposób odzyskane lokale będzie można przeznaczyć na zasób lokali socjalnych.

Należy również uwzględnić, że przydzielanie nowo wybudowanych lokali socjalnych rodzinom po eksmisjach doprowadza często do sytuacji, że otrzymane lokale socjalne są w dużo lepszym stanie technicznym niż lokal z którego rodzina jest eksmitowana.

3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA KONINA

Stan techniczny budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Miasta Konina jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia. Zasoby mieszkaniowe Miasta wg wyposażenia przedstawiają się następująco:

➤ wyposażone we wszystkie instalacje tj. w instalacje elektr., wod-kan oraz inst. co, cw i gaz oraz posiadające łazienkę	-	15.090,36 m²
➤ wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę, inst. co i cw	-	53.088,03 m²
➤ wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę, inst. co ale bez cw	-	16.587,99 m²
➤ wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę	-	16.899,33 m²
➤ wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan lecz nie posiadające wc lub łazienkę	-	1.615,19 m²
➤ wyposażone tylko w instalacje elektr.	-	79,60 m²
➤ lokale socjalne	-	5.507,02 m²

	Łącznie	108.867,52 m² *

*Powierzchnia bez lokali własnościowych w KSM

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków, zasoby te można podzielić na będące:

➤ w stanie technicznym dobrym	-	80.262,09 m²
➤ w stanie technicznym średnim	-	18.538,07 m²
➤ w stanie technicznym złym	-	4.560,34 m²

Odrębną grupę stanowią lokale socjalne - **5.507,02 m²**

Łącznie - 108.867,52 m²

Należy zauważyć, że budynki znajdujące się w złym stanie technicznym stanowią zabudowę w starej części miasta. Są to budynki o dość małej ilości mieszkań i słabym wyposażeniu technicznym. Odbudowa czy kapitalny remont tych budynków wymaga przeznaczenia na ten cel znacznych nakładów finansowych.

Dlatego też każdorazowo opłacalność remontów tych budynków (zwłaszcza o dużym zakresie, a więc o dużych nakładach finansowych) ustalana jest poprzez zlecenie wykonania ekspertyz w tym zakresie. W przypadku braku opłacalności takich przedsięwzięć podejmowane są decyzje o rozbiórkach bądź sprzedaży tych nieruchomości.

Budynki komunalne, stanowiące na dzień dzisiejszy pustostany z uwagi na bardzo zły stan techniczny to budynki zlokalizowane przy ul.:

- Wiosny Ludów 7 (oficyna) – planowana rozbiórka w roku 2009
- Z. Urbanowskiej 10 (bud. frontowy) - decyzja wymaga uregulowania stanu prawnego nieruchomości, która jest nieruchomością należącą do osób fizycznych, którzy nie mają uregulowanego stanu prawnego tej nieruchomości,
- Kościuszki 14 (oficyna) – planowana rozbiórka
- 3 Maja 74 – zbycie udziałów nieruchomości wspólnej zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Konina Nr 409 z dn. 04.02.09r.
- Wojska Polskiego 6 (część budynku frontowego) – planowana odbudowa

Budynki te przewidziane są do rozbiórki bądź zbycia nieruchomości z uwagi na nieopłacalność remontu.

Ponadto w latach 2009-2013 planuje się wykonanie rewitalizacji trzech budynków komunalnych w starej części miasta. Będą to budynki zlokalizowane przy ul.:

- Wojska Polskiego 4
- Wojska Polskiego 6
- PCK 2

W roku 2009 zaplanowano wydatki na wykonanie dokumentacji w tym zakresie. Należy zaznaczyć, że wykonanie tych zadań będzie wymagało przekwaterowania dotychczasowych najemców do innych zasobów komunalnych.

W latach 2009-2013 Miasto nadal będzie dążyć do wykonywania remontów budynków będących w złym stanie technicznym i przeznaczania ich na zasób lokali socjalnych.

Z kolei, mając na uwadze dalsze nie pogarszanie obecnego stanu technicznego budynków będących w średnim stanie technicznym, Miasto będzie wykonywać remonty tych właśnie budynków. W miarę możliwości finansowych dokonywać się będzie również modernizacji tych zasobów w celu podwyższenia ich standardu.

Prowadzone remonty podzielić można na takie rodzaje robót jak:

- 1) remonty bieżące i usuwanie awarii, realizowane co rok na różnych budynkach, mające na celu utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym, poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj.:
 - naprawa lub wymiana pokrycia dachowego, remonty kominów,
 - remonty stropów i balkonów,
 - wymiany instalacji wewnętrznych: elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych oraz co i cw,
 - elewacje, malowanie klatek schodowych, naprawy chodników
 - malowanie klatek schodowych,
 - remonty w lokalach najemców należące do wynajmującego np.: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, przestawienie pieców
- 2) modernizacje budynków mające na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz podwyższanie standardu np.:
 - termomodernizacje budynków,
 - doprowadzanie ciepła oraz ciepłej wody,
 - doprowadzenie instalacji wod-kan oraz deszczowej do budynku,
 - modernizacja istniejących instalacji w budynku.

Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych przyjmowany do realizacji w danym roku. Plan ten sporządzany jest przez Wydział Spraw Lokalowych na podstawie propozycji administratorów/zarządców mieszkaniowych zasobów Miasta w odniesieniu do uzyskanych na ten cel środków finansowych na dany rok.

Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie również zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzanie remontów pustostanów, których konieczność wykonania występuje każdego roku. Jednak zarówno ilość jak i zakres tych remontów jest bardzo trudna do przewidzenia w perspektywie kilku lat.

Remonty te dotyczą lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji lub śmierci najemcy i braku osób, którym zgodnie z przepisami należy się lokal po śmierci najemcy.

Najczęściej lokale te są w bardzo złym stanie technicznym. Aby móc wprowadzić następnego najemcę do tych lokali, konieczne jest przywrócenie stanu lokalu do odpowiedniego stanu technicznego. Zakres takiego remontu staje się bardzo obszerny, najczęściej z uwagi na dużą dewastację tego typu lokali. Wymianie podlegają wszystkie urządzenia sanitarne, często również podłogi oraz ściany wymagają gruntownych napraw a także konieczna jest wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i instalacji elektrycznej.

Miasto Konin, jako właściciel swoich zasobów w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zobowiązane jest do dokonywania wpłat na Fundusze Remontowe zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli w wysokości udziałów przypadających na udziały Miasta.

Poniższe zestawienie przedstawia poniesione wydatki w zakresie remontów zasobów komunalnych łącznie z wpłatami na Fundusze Remontowe Wspólnot Mieszkaniowych w ostatnich trzech latach.

Wyszczególnienie		WYDATKI OGÓLEM	z ogółem przypada na:		
			wpłaty na Fundusze Remontowe WM	remonty budynków i lokali komunalnych	remonty pustostanów
ROK	2006	1.961.070,77	722.733,00	1.000.587,52	237.750,25
	2007	2.274.913,27	1.117.427,20	837.986,63	319.499,44
	2008	2.417.410,54	1.041.392,44	1.061.571,52	314.446,58

Ponadto każdego roku w zależności od uzyskanych środków finansowych w budynkach komunalnych z mieszkaniowym zasobem Miasta wykonywane są również zadania inwestycyjne polegające na:

- doprowadzeniu co i cw do budynków, wykonaniu węzłów i instalacji co i cw w budynkach,
- podłączeniu budynków do instalacji wod-kan i deszczowej,
- modernizacji istniejących węzłów ciepłych łącznie z wymianą instalacji,
- termomodernizacji budynków polegające na kompleksowym ocieplaniu budynku.

Zadania te wykonywane są przede wszystkim w ramach uzyskanych środków z Powiatowego lub Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Każdego roku potrzeby w tym zakresie zgłasza Wydział Spraw Lokalowych przy ustalaniu projektu planu na dany rok.

Wykonanie zadań inwestycyjnych na zasobach komunalnych w ostatnich trzech latach finansowanych z budżetu Miasta oraz Gminnego i Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w ujęciu rzeczowym przedstawia poniższe zestawienie:

ROK 2006

Finansowane z GFOŚ I GW:

- wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych - 585.420,82 zł
- dotacja dla WM Górnicza 8 - współfinansowanie termomodernizacji budynku- 75.000,00 zł
- dotacja dla WM Legionów 8 - współfinansowanie termomodernizacji budynku – 57.500,00 zł
- dotacja dla WM Wyszyńskiego 9- współfinansowanie termomodernizacji budynku- 120.000,00zł
- prześwietlenie i wycinka drzew, które stwarzały zagrożenie dla mieszkańców jak i nieruchomości budowlanych zlokalizowanych w ich pobliżu - 23.978,40 zł

ROK 2007

Finansowane z GFOŚ I GW:

- wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych – 599.428,84 zł
- wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej ul. Nowiny 6 i 8 – 31.980,- zł
- termomodernizacja budynku ul. Przemysłowa 21 – 99.59,48 zł
- dotacja dla WM Wyszyńskiego 9 - współfinansowanie termomodernizacji budynku – 194.340,00 zł
- dotacja dla WM Legionów 3 - współfinansowanie termomodernizacji budynku – 50.000,00 zł
- dotacja dla WM 11 Listopada 35 - współfinansowanie termomodernizacji budynku – 50.000,00 zł
- dotacja dla WM 11 Listopada 22 - współfinansowanie termomodernizacji budynku – 170.000,00 zł
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenach Miasta przy budynkach komunalnych Wspólnot Mieszkaniowych - 23.999,00 zł

Finansowane z budżetu Miasta

- adaptacja budynku przy ul. Janowskiej 1b na lokale socjalne – 1.265.692,30 zł (w tym środki uzyskane z BGK – 332.089,97 zł)
- budowa hydroforni dla budynku Chopina 14b (dokumentacja) – 7.320,89 zł
- wniesienie wkładu do KSM 3.764,89 zł

ROK 2008

Finansowane z GFOŚ I GW:

- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie miasta przy budynkach komunalnych 10.000,00 zł

Finansowane z PFOŚ I GW

- wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych - 400.000,00 zł

Finansowane z budżetu Miasta

- adaptacja budynku przy ul. Szeroka 8 na lokale socjalne + lok. użytkowy – 576.955,81 zł (w tym środki uzyskane z BGK 109.213,24 zł)
- adaptacja budynku przy ul. Goślawickiej 46 na lokale komunalne + lok. użytkowy – 1.609.190,00 zł
- budowa nowej hydroforni dla budynku przy ul. Chopina 14b – 108.680,00 zł

Planowanie zadań inwestycyjnych w latach 2009- 2013 uzależnione będzie od wielkości uzyskanych na ten cel środków finansowych.

Potrzeby w tym zakresie na lata 2009-2010 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	PLAN ROKU (w zł)				
	2009	2010	2011	2012	2013
Zapotrzebowanie środków finansowych na modernizację budynków komunalnych wg potrzeb	150.000,-	800.000,-	1.410.000,-	1.350.000,-	1.710.000,-

Przedstawione zapotrzebowanie nie zawiera zadań inwestycyjnych ujętych w WPI przedstawionych w pkt 2 niniejszego opracowania dot. stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognozy dotyczącej wielkości tego zasobu.

Zakłada się, że Miasto w latach 2009-2013 nadal pozyskiwać będzie środki finansowe na wykonanie dalszych termomodernizacji budynków, modernizacji węzłów cieplnych czy doprowadzanie ciepła do budynków, w których brak jest takiej instalacji.

W latach 2009-2013 Miasto zakłada wykonywanie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach komunalnych w ramach uzyskanych na ten cel środków finansowych z Gminnego lub Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

Ponadto w latach 2009 - 2013 w ramach zadań inwestycyjnych zakłada się zwiększanie zasobów mieszkaniowych Miasta poprzez budowę budynków z mieszkaniami komunalnymi i lokalami socjalnymi. Planowanie tych zadań zostało przedstawione w niniejszym opracowaniu w punkcie 2 omawiającym stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognozę wielkości.

Niezbędnym jest również wykonywanie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto ma swój udział. Remonty te wykonywane są w ramach zgromadzonego Funduszu Remontowego. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli. Następuje to każdego roku poprzez uchwalenie na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przyjętego zakresu robót do wykonania w danym roku.

Fundusz Remontowy tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli wg uchwalonych w tym zakresie stawek oraz przypadających na każdego właściciela udziałów w nieruchomości wspólnej. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na Fundusz Remontowy.

Miasto Konin zgodnie ze swoimi udziałami oraz uchwalonymi stawkami, zobowiązane jest do przekazywania wpłat na konto Funduszu Remontowego danej Wspólnoty.

Zapotrzebowanie środków finansowych na remonty budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto Konin posiada swoje udziały, uzależnione jest od uchwalonych na dany rok planów, przyjętych przez współwłaścicieli danej nieruchomości wspólnej jak i zgromadzonych na ten cel środków finansowych.

Należy jednak założyć, że wpłaty te w każdym roku będą wzrastały, z uwagi na to, że konieczne remonty w większości budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, wymagają dużych nakładów finansowych. Wspólnoty muszą więc na ten cel zebrać możliwie szybko potrzebne środki. Jednakże z uwagi na dość ograniczone możliwości finansowe właścicieli fizycznych do dokonania jednorazowo dużych wpłat na ten fundusz, Wspólnota najczęściej przyjmuje rozwiązanie rozłożenia w czasie zebranie potrzebnych środków finansowych.

W związku z powyższym występuje trudność w precyzyjnym zaplanowaniu tych kwoty w perspektywie najbliższych pięciu lat. Jednak przyjmując, że stawki zaliczek na Fundusz Remontowy będą raczej wzrastały niż ulegną zmniejszeniu można szacunkowo przyjąć kwoty które należy zabezpieczyć na ten cel w budżecie Miasta w latach 2009-2013.

Planowane wpłaty na Fundusz Remontowy Wspólnot Mieszkaniowych zgodnie z udziałem Miasta Konina przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	PLAN ROKU (w zł)				
	2009	2010	2011	2012	2013
Planowana kwota wpłat na Fundusz Remontowy – zgodnie z udziałem Miasta Konina we Wspólnotach Mieszkaniowych	980.000,-	1.030.000,-	1.080.000,-	1.135.000,-	1.190.000,-

Z uwagi na to, że zgodnie z przepisami ustalone wpłaty na dany rok powinny wpłynąć na konta poszczególnych Wspólnot, kwoty te w pierwszej kolejności będą zabezpieczane w budżecie Miasta danego roku. Dopiero po ustaleniu tych potrzeb (co następuje każdego roku po zakończeniu wszystkich zebrań rocznych - odbywających się do końca I kw. danego roku), może nastąpić zaplanowanie pozostałych robót remontowych możliwych do wykonania zgodnie z zabezpieczonymi na ten cel środkami finansowymi w danym roku.

Występujące problemy w wykonywaniu koniecznych remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych o dużym zakresie wynikają przede wszystkim z braku odpowiednich środków finansowych. Wynika to z faktu, że w większości właściciele fizyczni nie są w stanie udźwignąć zbyt dużych obciążeń związanych z wpłatami na Fundusz Remontowy Wspólnot. Dlatego też konieczne jest wspomaganie w tym zakresie przez Miasto właścicieli budynków poprzez udział we współfinansowaniu tych remontów. Jednym z takich rozwiązań jest pomoc Wspólnotom Mieszkaniowym z udziałem Miasta Konina polegająca na przyznawaniu dotacji z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na zadania inwestycyjne w zakresie termomodernizacji budynków.

Przyjmuje się zasadę, że Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Miasta będą mogły ubiegać się o taką dotację do wysokości udziałów Miasta w danej Wspólnocie przy spełnieniu niżej wymienionych warunków:

1. zgromadzeniu we własnym zakresie pozostałej części środków finansowych na funduszu remontowym,
2. posiadaniu opracowanej dokumentacji projektowo-kosztorysowej planowanego zadania,
3. uregulowaniu stanu prawnego terenu wokół budynku Wspólnoty.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach mieszkaniowych Miasta oraz bardzo dużą liczbę podań najemców w tym zakresie, każdego roku konieczne jest zabezpieczenie środków na wykonanie wymiany tej stolarki.

Przyjmuje się, że w latach 2009-2013 kwota środków finansowych zabezpieczana na ten cel wynosić będzie minimum 400.000,00 zł.

Przy wymianie stolarki okiennej przyjmuje się, że w danym lokalu w pierwszej kolejności dokonywana jest wymiana dwóch okien w lokalu, tych których stan techniczny jest najgorszy. Ponadto w pierwszej kolejności następuje awaryjna wymiana stolarki okiennej, a więc tych okien, których dalsza eksploatacja stwarza zagrożenie.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez wieloletnie zaniedbania w tym zakresie (stały brak dostatecznych środków finansowych na ten cel) wymaga od gminy bardzo dużych nakładów finansowych w celu utrzymania i polepszenia stanu aktualnego.

Wykonywanie remontów mieszkaniowych zasobów gminy stanowi duży problemem z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych na ten cel. Tym bardziej trudne staje się szczegółowe rzeczowe zaplanowanie tych remontów w perspektywie kilku lat.

Należy zaznaczyć, że faktyczne zapotrzebowanie w zakresie remontów zgłoszone przez administratorów/zarządców jest zdecydowanie wyższe.

Biorąc jednak pod uwagę aktualne możliwości finansowe, proponuje się przyjęcie planu na lata 2009 – 2013 w zakresie wydatków koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta na remonty mieszkaniowych zasobów komunalnych (bez wydatków na modernizacje) w następującej wysokości:

Wyszczególnienie	OGÓLEM	z ogółem przypada na:			
		wpłaty na Fundusze Remontowe WM	remonty budynków i lokali komunalnych	remonty pustostanów	
PLAN WYDATKÓW Z BUDŻETU					
PLAN ROKU	2009	2.106.110,-	980.000,-	776.110,-	350.000,-
	2010	2.980.000,-	1.030.000,-	2.108.240	350.000,-
	2011	3.090.000,-	1.080.000,-	2.367.600	350.000,-
	2012	3.205.000,-	1.135.000,-	1.945.000	350.000,-
	2013	3.320.000,-	1.190.000,-	2.257.200	350.000,-

źródło: opracowania własne, na podstawie zgłoszeń administratorów/zarządców, w zł

Plan remontów na rok 2009 ujęty został w wysokości aktualnie zabezpieczonych w budżecie Miasta na ten cel środków finansowych.

Wykaz głównych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2009 – 2013 (wg rodzaju robót) przedstawia Tabela nr 4, załączona do niniejszego opracowania. Jednak ostateczne ujęcie remontu do wykonania w danym roku uzależnione będzie od faktycznie uzyskanych środków finansowych na dany rok.

Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2010 - 2013 w przyjętych powyżej wielkościach, Wydział Spraw Lokalowych każdego roku zgłaszać będzie do projektu budżetu Miasta. Natomiast rzeczowy zakres remontów przyjętych do realizacji w danym roku ustalany będzie po otrzymaniu informacji o wysokości zabezpieczonych kwot w budżecie.

W latach 2009-2013 staraniem Miasta jest kontynuowanie prac ujętych w przedsięwzięciu o ogólnej nazwie „rewitalizacja lewobrzeżnej części miasta - starówki”.

Cały zakres rewitalizacji obejmuje odtworzenie starej zabudowy „starówki”, odbudowę, budowę i modernizację instalacji kanalizacyjnych, dróg, miejsc do parkowania oraz remont i modernizację w pełnym zakresie budynków mieszkalnych znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej. Warunkiem kontynuacji tych działań przez Miasto będzie:

- dalsza możliwość finansowania tych zadań z udziałem środków z budżetu państwa,
- możliwość skorzystania z innych środków zewnętrznych (np. środków unijnych) na odtworzenie starego zasobu mieszkaniowego.

W zasobie Miasta Konina znajdują się również budynki mieszkalne, które podlegałyby rewitalizacji.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zgodnie z kierunkiem polityki państwa, stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym gminie jako właścicielowi lokali, zapewnić dostateczne wpływy środków finansowych pozwalających na eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie nie pogorszonym. Nie oznacza to jednak dowolności ustalania stawek czynszu. Stawka czynszu może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej tylko w uzasadnionych przypadkach.

Wartość odtworzeniowa to iloczyn 1 m² powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia dla danego powiatu ogłaszanego co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Przez wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Aktualnie wskaźnik ten wynosi 3.400 zł i obowiązuje od 01.10.2008 do 31.03.2009r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 165, poz. 2791). Tak więc aktualnie dopuszczalna stawka czynszu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej może wynosić 8,50 zł/m²

W mieszkaniowych zasobach Miasta Konina aktualna średnia stawka czynszu na dzień 31.XII 2008r. wynosiła 2,14 zł/m² co stanowi zaledwie 0,76% aktualnej wartości odtworzeniowej. Natomiast maksymalna stawka czynszu wynosiła 2,64 zł co stanowi 0,93%, a stawka minimalna - 1,17 zł, co stanowiło 0,41% wartości odtworzeniowej.

Jak więc widać przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu na zasobach mieszkaniowych Miasta Konina, osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej jeszcze długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych.

Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, ustala organ wykonawczy tej jednostki: w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, przyjętymi w uchwalonym Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Obowiązujące stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta Konina przyjęte zostały Zarządzeniem Nr 228/IV/2004 Prezydenta Miasta Konina oraz Zarządzeniem Nr 249/IV/2004 Prezydenta Miasta Konina i obowiązują od dnia 01 października 2004r.

Aktualnie obowiązującą Tabelę oczynszowania przedstawia Tabela Nr 5, załączona do niniejszego opracowania.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawki czynszu obowiązujące w zasobach mieszkaniowych Miasta Konina ustalane są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. położenia budynku:

- w strefie peryferyjnej: obręby: Maliniec, Gosławice, Pątnów, Łęzyn, Wilków, Międzylesie
- w strefie centralnej: obręby: Czarków, Glinka, Starówka, Przydziałki, Pawłówek, Niestusz

2. ogólnego stanu technicznego budynku:

- dobry,
- średni,
- zły,

3. położenia lokalu w budynku;

- korzystne – mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, w budynkach z windą wszystkie
- niekorzystne – mieszkania na parterach lub 3 i wyższym piętrze w budynkach bez windy

Ponadto obowiązujące stawki czynszu zróżnicowane są wg wyposażenia lokalu. Zasoby mieszkaniowe pogrupowane w sześciu grupach, i tak:

- I grupa - mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje tj. w instalacje elektr., wod-kan oraz inst. co, cw i gaz oraz posiadające łazienkę
- II grupa - mieszkania wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę, instalacje co i cw
- III grupa - mieszkania wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę, inst. co ale bez cw
- IV grupa - mieszkania wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę
- V grupa - mieszkania wyposażone w instalacje elektr. i wod-kan, lecz nie posiadające wc lub łazienki
- VI grupa - mieszkania wyposażone tylko w instalacje elektr. (posiadające pobór wody na zewnątrz budynku)

Odrębną grupę VII stanowią lokale socjalne, w których czynsz najmu wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (zgodnie z art. 23 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Zakłada się, że w latach 2009-2013 nadal obowiązywać będą przyjęte już w roku 2004 zasady ustalania stawek czynszu.

Ustalane stawki podstawowe (bazowe) dla poszczególnych grup mieszkań, będą podlegały zwiększeniu lub zmniejszeniu w zależności od położenia budynku, stanu technicznego i położenia mieszkania w budynku.

Wprowadzenie zróżnicowania stawek czynszu wynika z zapisu art.7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zróżnicowanie stawek nie dotyczy stawki czynszu na lokale socjalne.

Planuje się, że po przyjęciu Programu na lata 2009-2013 w roku 2009 wprowadzone zostaną również podwyżki stawek czynszów.

Z uwagi na fakt, że obowiązujące stawki czynszu są niższe od dopuszczalnego przepisami prawa pułapu 3% wartości odtworzeniowej w latach 2009-2013 nie zakłada się wprowadzenia obniżki czynszu na podstawie art. 7 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Miasto Konin wprowadzi taką obniżkę czynszu pod warunkiem, że średnia stawka czynszu obowiązującego na zasobach Miasta Konina osiągnie wysokość odpowiadającą 2% wartości odtworzeniowej

Zgodnie z art.23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Aktualna stawka na lokale socjalne wynosi 0,58 zł/m² i stanowi ona 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu

Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań komunalnych i będzie ona zawsze wynosić 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu.

W sytuacji podstawienia lokalu jako pomieszczenia tymczasowego stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

Stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne winny być ustalone na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

Przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, terenu wokół nieruchomości, ubezpieczenia budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu, wynagrodzenia zarządcy.

Należy jednak zaznaczyć, że stawka czynszu powinna zabezpieczać również środki na wykonanie koniecznych remontów. Jednak, aby mogła ona pokrywać koszty przeprowadzanych remontów budynków i lokali, należałoby wprowadzić stawkę na poziomie dużo wyższym niż obowiązująca. Ponadto wprowadzenie tak wysokiej stawki czynszu spowoduje wzrost poziomu zadłużenia, który obecnie jest już wysoki.

Dlatego też ustalając stawkę czynszu w latach 2009 – 2013 należy wziąć pod uwagę fakt, że nie jest możliwe ustalenie takiej stawki czynszu najmu, aby w pełni pokrywała również koszty koniecznych do przeprowadzenia remontów.

W latach 2009 – 2013 Miasto Konin dążyć będzie do podwyższenia czynszów do takiej wysokości aby wpływy z tego tytułu umożliwiłyby pokrycie bieżących kosztów utrzymania wraz z pokryciem choć pewnej części kosztów remontów bieżących. Ma to na celu wprowadzenie zasady efektywności w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Jednocześnie miałyby to wpływ na zmniejszanie dofinansowania bieżącego utrzymania mieszkaniowych zasobów komunalnych z budżetu Miasta.

Na lata 2009-2013 zakłada się podwyżki czynszu w danym roku na poziomie nie wyższym niż 5% w stosunku rocznym, pod warunkiem, że wskaźnik inflacji będzie niższy od tej wysokości. W przypadku, kiedy wskaźnik inflacji będzie wyższy od 5%, wtedy wzrost czynszu w danym roku będzie wzrastał o wskaźnik inflacji.

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „*Monitor Polski*”.

Ponadto, w przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard zamieszkiwania, od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru wykonanych robót następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z obowiązującą tabelą oczynszowania

Stawka czynszu za lokal socjalny w danym roku będzie podwyższana do wysokości 50% obowiązującej najniższej stawki czynszu za mieszkanie komunalne.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Podwyżki stawek czynszu i innych opłat za używanie lokalu (za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) każdorazowo wprowadzane będą na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Konina.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, to odpowiada wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami najemca zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych. Wysokość tych opłat ustala administrator/zarządca do wysokości ponoszonych w tym zakresie kosztów.

5. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z GOSPODAROWANIEM MIESZKANIOWYM ZASOBEM KOMUNALNYM MIASTA KONINA ORAZ ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Na wydatki związane z prowadzoną gospodarką mieszkaniową Miasta Konina składają się następujące pozycje:

- koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Miasta - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków komunalnych
- zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Miasta Konina we Wspólnotach Mieszkaniowych
- wynagrodzenie administratorów/zarządców zasobów mieszkaniowych Miasta,
- pokrycie zaległości czynszowych lub wpłaty zaliczek na poczet zabezpieczenia płynności w związku z występującymi zaległościami czynszowymi na zasobach komunalnych,
- odszkodowania za nie podstawienie przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego dot. należności z tyt. zaległości czynszowych,
- zasądzone lecz nieściągalne należności czynszowe na zasobach komunalnych (umorzone egzekucje komornicze nakazów zapłaty),
- wpłaty na Fundusze Remontowe Wspólnot Mieszkaniowych zgodnie z Udziałem Miasta i przyjętymi w tym zakresie stawkami zaliczek,
- remonty bieżące budynków i lokali komunalnych,
- remonty kapitalne i modernizacje budynków,
- koszty rozbiórek budynków,
- koszty budowy mieszkań komunalnych i lokali socjalnych,.
- inne inwestycje majątkowe związane z zasobami mieszkaniowymi Miasta,

Źródłami finansowania powyższych wydatków są :

- wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- wpływy z czynszu najmu lokali użytkowych,
- odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- środki z budżetu Miasta,
- środki uzyskane z GFOŚ i GW i PFOŚ i GW.

Ponadto źródłem finansowania zadań inwestycyjnych mogą być pozyskane środki zewnętrzne.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu na lokalach mieszkalnych w takiej wysokości, aby uzyskane z nich wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych tj. eksploatację i techniczne utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym.

Zakłada się, że w latach 2009-2013, wpływy z czynszów będą nadal stanowiły zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej. Jednak wysokość tych wpływów zależeć będzie od wysokości obowiązujących stawek czynszu. Jednocześnie należy stwierdzić, że obecnie obowiązujące stawki czynszu na lokalach mieszkalnych nie pozwalają na pełne pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania łącznie z koniecznymi remontami zasobów komunalnych.

Ważnym problemem przy finansowaniu gospodarki mieszkaniowej, na który należy zwrócić szczególną uwagę są występujące zaległości czynszowe.

Kwota zaległości czynszowych (czynsz + opłaty za media) na lokalach mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12 2007r. wyniosła 2.807.378 zł. a na dzień 30.09.2008r. 2.922.856 zł.

Występujące zaległości czynszowe pomniejszają wpływy z tytułu opłat czynszowych.

Miasto jako właściciel zasobów lokalowych zobowiązane jest do pokrycia występujących zaległości, w związku z tym przekazuje administratorom/zarządom mieszkaniowych zasobów komunalnych zaliczkę na pokrycie występujących zaległości w celu zabezpieczenia płynności finansowej bądź reguluje przyrost występujących zaległości w okresach kwartalnych. Przekazana zaliczka jest rozliczana i każdego roku następuje regulowanie występującego przyrostu tych zaległości.

Z analizy występujących zaległości można wnioskować, że wzrost czynszu a zwłaszcza opłat niezależnych od właściciela (media) powoduje również przyrost tych zaległości. Co prawda odnotowuje się niższy przyrost przekazanych środków na występujące zaległości niż w latach ubiegłych, ale jednocześnie następuje wzrost w pozycji nieściągalnego czynszu. Świadczy to o tym, że zwiększają się zaległości czynszowe, które zostały skierowane do Sądu i egzekucji komorniczej. Jednocześnie nastąpił wzrost umorzonych przez Komornika postępowań egzekucyjnych z powodu nieściągalności dłużników.

Wpływ na zmniejszenie zaległości czynszowych niewątpliwie ma prowadzona w tym zakresie polityka mieszkaniowa np. wyrażanie zgody na dokonywanie zamian lokali pod warunkiem uregulowania istniejących zaległości oraz nie wykonywanie remontów lokali zadłużonych, za wyjątkiem usuwania awarii.

Miasto pomaga również najemcom będącym w trudnej sytuacji rodzinnej i finansowej, posiadającym zaległości czynszowe, poprzez umożliwienie spłaty należności czynszowych w ratach i umarzanie naliczonych odsetek ustawowych.

Analizując koszty utrzymania bieżącego i wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych można zauważyć, że w zakresie wpływów z czynszu i kosztów bieżącego utrzymania w latach 2007-2008 uzyskano ogółem wynik dodatni co oznacza, że obowiązujące w tych latach stawki czynszu pokryły ponoszone koszty bieżącego utrzymania, a więc związane z eksploatacją tych zasobów. Natomiast brak jest pełnego pokrycia w obowiązującej stawce czynszu kosztów remontów. W dwóch ostatnich latach pokrycie to utrzymywało się na poziomie 52%. Tak więc pozostała kwota wydatków na remonty pokrywana jest z budżetu Miasta.

Dalsza analiza pozwala ponadto zauważyć, że pokrycie kosztów utrzymania zasobów komunalnych występuje przede wszystkim na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, a więc na zasobach, na których w większości obowiązują wyższe stawki czynszu (z uwagi na wyższy standard tych zasobów). Natomiast na lokalach w budynkach komunalnych, zauważa się o wiele niższe pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania tych zasobów obowiązującą stawką czynszu.

Wynika to przede wszystkim z faktu, że zasoby mieszkaniowe w budynkach komunalnych to zasoby w większości w budynkach o niższym standardzie, a więc obowiązująca tu stawka czynszu jest również niższa.

Ponadto, to w tych zasobach znajdują się również lokale socjalne, gdzie stawka czynszu jest bardzo niska i nie zapewnia ona pokrycia ponoszonych kosztów utrzymania tych zasobów.

Z kolei właśnie na tych zasobach częściej występuje konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z remontami tych zasobów.

Poniższe zestawienie przedstawia wykonanie w zakresie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych i wpływów z tytułu czynszu najmu lokali za rok 2007 i 2008.

**Koszty utrzymania bieżącego i wpływy z czynszu za najem lokali
za lata 2007 – 2008**

(w zł)

Wyszczególnienie	WYKONANIE	
	ROK 2007	PW ROK 2008
1.	2.	3.
1. Powierzchnia użytkowa lokali Miasta (m²)	131.894,74	119.239,01
a) lokali mieszkalnych	121.734,08	108.867,52
- w budynkach komunalnych	43.065,53	40.745,64
- w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	78.668,55	68.121,88
b) lokali użytkowych	10.160,66	10.371,49
- w budynkach komunalnych	8.494,07	8.464,16
- w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	1.666,59	1.725,34
2. Koszty utrzymania bieżącego zasobów mieszkaniowych Miasta (wraz z wynagrodzeniem administratorów/ zarządców, bez remontów)	3.339.469,14	3.234.349,87
- w budynkach komunalnych	1.195.695,70	1.096.868,65
- w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	1.741.353,00	1.372.641,34
- lokali użytkowych	402.420,44	385.000,00
3. Wpływy z czynszu najmu lokali (wg wymiaru)	4.418.038,19	4.139.961,68
- w budynkach komunalnych	918.307,97	938.148,68
- w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	2.284.304,04	1.989.923,00
- lokale użytkowe	1.215.426,18	1.211.890,00
4. Wynik (różnica pomiędzy kosztami utrzymania a wpływami z czynszu najmu)	1.078.569,05	1.286.473,19
- w budynkach komunalnych	-277.387,73	-157.698,47
- w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	542.951,04	617.281,66
- lokale użytkowe	813.005,74	826.890,00
5. Koszty wykonanych remontów*	2.874.342,11	2.808.599,23
6. Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2007r. i 30.09.2008r.	-2.807.377,81	-2.922.855,43
- w budynkach komunalnych	-1.241.796,20	-1.319.556,02
- w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	-1.565.581,61	-1.603.299,41

* w poz. 5 wykazano koszty remontów łącznie z wymianą stolarki okiennej ale bez wydatków inwestycyjnych

Średni miesięczny koszt bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych 1m² powierzchni użytkowej (bez remontów i bez dostawy mediów) wyniósł w roku 2007 – 2,11 zł, a za w roku 2008 (PW) – 2,26 zł/m².

Natomiast średni miesięczny wpływ z czynszu w roku 2007 wyniósł - 2,79 zł/m² (w tym z lok. mieszkalnych – 2,05 zł), a w roku 2008 (PW) – 2,88 zł/m² (w tym z lok. mieszkalnych – 2,19 zł).

Średni miesięczny koszt wykonanych remontów (bez wydatków inwestycyjnych) w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych kształtował się na poziomie 1,82 zł w roku 2007 i 1,96 zł w roku 2008.

Należy zaznaczyć, że przedstawione wyniki obejmują wpływy z czynszu zasobów mieszkaniowych wg ustalonego przypisu (a więc wymiaru jaki powinni płacić najemcy) podczas gdy faktyczne wpływy z tytułu dokonanych wpłat są niższe z uwagi na występujące zaległości czynszowe. Stan zaległości czynszowych na dzień 30.09.2008r. wynosił 2.922.855,43 zł.

Występujące zaległości czynszowe powodują, że nadwyżki stawek czynszowych nad ponoszonymi kosztami nie mogą być przeznaczane na remonty, gdyż faktyczne wpływy (po pomniejszeniu o zaległości) nie wystarczają niestety na pokrycie ponoszonych kosztów bieżącego utrzymania.

Założenia na lata 2009 – 2013 w zakresie kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz wpływów z czynszu z lokali mieszkalnych, przedstawia poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	PLAN ROKU				
	2009	2010	2011	2012	2013
1. Koszty utrzymania bieżącego zasobów mieszkaniowych (bez kosztów remontów)	3.395.280,-	3.562.000,-	3.523.100,-	3.502.800,-	3.476.120,-
2. Wpływy z czynszu najmu lokali (wg wymiaru)	4.056.430,-	3.924.390,-	3.813.230,-	3.682.400,-	3.527.540,-
3. Wynik – różnica pomiędzy kosztami utrzymania a wpływami z czynszu	661.150,-	382.390,-	290.130,-	179.600,-	60.420,-

źródło: opracowania własne, w zł

Zakłada się, że w latach 2009-2013 nastąpi wzrost kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych. Przy ustalaniu kosztów przyjęto średni wzrost kosztów na poziomie 7 % mając na uwadze, że w zakresie tych kosztów wzrosną na pewno koszty związane z dostawą mediów do części wspólnych nieruchomości jak i koszty bieżących konserwacji wchodzących w zakres kosztów bieżących. Przedstawione planowane koszty uwzględniają również zakładane zmiany w stanie zasobu mieszkaniowego (ubytki i zwiększenia).

W latach 2009 – 2013 zakłada się, że planowane wpływy z czynszu najmu lokali będą wzrastać zgodnie z przyjętymi założeniami dotyczącymi podwyżek stawek czynszu.

W przedstawionym planie założono wzrost wpływów z tyt. czynszu na poziomie 5% z uwzględnieniem zmiany w stanie zasobu mieszkaniowego (planowane ubytki i zwiększenia).

Przedstawione w tabelce wielkości potwierdzają konieczność, wprowadzania przez Miasto podwyżek czynszu, gdyż w przeciwnym razie należy się liczyć ze zwiększonym dofinansowaniem z budżetu Miasta ponoszonych kosztów w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy.

Przy założeniach planowych w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych należałoby również uwzględnić występujące zaległości czynszowe na zasobach komunalnych, które stanowią kwotę konieczną do zabezpieczenia przez Miasto jako właściciela tych zasobów.

Z uwagi na trudność w precyzyjnym planowaniu tych wielkości zakłada się, że będzie się podejmować działania zmierzające do zmniejszenia występujących zaległości oraz do zwiększenia efektywności prowadzonej windykacji tych należności.

Zakłada się, że w latach 2009-2013 dochód z najmu lokali użytkowych utrzyma się na dotychczasowym poziomie. W latach 2009-2010 dochód ten planuje się na poziomie 1.430.000 zł. natomiast w latach 2010-2013 na poziomie 1.450.000,- zł. Dochód ten wraz z dochodem z najmu lokali mieszkalnych stanowić będzie dochód w budżecie Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

W związku z tym, że faktyczne wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych jak i użytkowych (z uwagi na występujące zaległości) nie zapewniają pełnego finansowania wszystkich wydatków związanych z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi, konieczne jest dofinansowywanie tej działalności z budżetu Miasta Konina.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Konina są środki finansowe pochodzące z wpływów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz z budżetu Miasta Konina.

Środki z budżetu Miasta przeznaczane są m.in. na koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, zaliczki na poczet płynności finansowej i pokrycie występujących zaległości, wynagrodzenie administratorów/zarządców, pokrycie zasądzonego nieściągalnego czynszu, remonty budynków i lokali komunalnych, różne opłaty i składki związane z prowadzonymi sprawami sądowymi z tytułu zaległości czynszowych.

Do kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Miasta finansowanych z budżetu Miasta zalicza się koszty wynagrodzenia zarządców/administratorów zasobów mieszkaniowych zgodnie z zawartymi w tym zakresie umowami. Według aktualnie obowiązujących umów wynagrodzenie za rok 2009 wyniesie kwotę 819.753 zł. Zakłada się, że kwota ta ulegnie zwiększeniu z uwagi na fakt planowanej zmiany w zakresie sposobów rozliczeń finansowych, związanych ze zmianą i poszerzeniem obowiązków administratorów/zarządców co będzie niewątpliwie wiązać się z koniecznością zmiany wysokości wynagrodzenia. Ponadto w roku 2010 kończą się umowy zawarte na czas określony. W związku z tym konieczne będzie dokonanie wyboru zarządców dla tych zasobów, co wiązać będzie się z zawarciem nowych umów. Należy przyjąć, że proponowane stawki wynagrodzenia w nowych umowach prawdopodobnie będą wyższe od obecnie obowiązujących.

Ponadto do kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Miasta dochodzi również regulowanie tzw. nieściągalnego czynszu tj. zasądzonych i umorzonych przez Komornika zaległości czynszowych występujących na zasobach mieszkaniowych Miasta. Za rok 2008 wydatki w tym zakresie wyniosły 372 tys. zł.

Zapotrzebowanie środków finansowych na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi z budżetu Miasta na dany rok sporządzane jest przez Wydział Spraw Lokalowych i przekazywane do Wydziału Budżetu.

Po uchwaleniu budżetu na dany rok Wydział Spraw Lokalowych otrzymuje informacje o kwocie zabezpieczonych środków.

W przypadku niepełnego zabezpieczenia zgłaszanych potrzeb Wydział dokonuje korekty planów finansowych.

Na podstawie otrzymanych informacji o zabezpieczonych środkach finansowych z budżetu Wydział dokonuje szczegółowego zaplanowania wydatków na dany rok oraz opracowuje harmonogram tych wydatków.

Wydatki z budżetu Miasta na rok 2009 związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Konina zaplanowane w dziale 700 - gospodarka mieszkaniowa przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Plan wydatków na rok 2009			
	DZIAŁ 700 Gospodarka mieszkaniowa			
	§	ROZDZIAŁ 70095	ROZDZIAŁ 70005	Razem kwota wydatków
1. Zakup materiałów i wyposażenia	4210	-	13.700,00	13.700,00
2. Zakup energii*	4260	-	3.825.760,00	3.825.760,00
3. Zakup usług remontowych	4270	750.000,00	1.356.110,00	2.106.110,00
4. Zakup usług pozostałych*	4300	560.000,00	2.538.430,00	3.098.430,00
5. Różne opłaty i składki	4430	5.000,00	157.000,00	162.000,00
6. Pozostałe odsetki	4580	2.000,00	-	2.000,00
7. Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	4610	20.000,00	-	20.000,00
8. Wydatki na wniesienie wkładów do spółek prawa handlowego	6010	350.000,00	-	350.000,00
RAZEM		1.687.000,00	7.891.000,00	9.578.000,00

- w pozycji 2 i 4 ujęto również wydatki związane z ponoszonymi kosztami dostawy mediów do lokali (tj usług niezależnych od właściciela w tym: dostawa co i cw, zw i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz dostawa gazu)

Dochody w budżecie Miasta przyjęte do planu na rok 2009 przedstawia poniższe zestawienie.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Plan dochodów na rok 2009			
	DZIAŁ 700 Gospodarka mieszkaniowa			
	§	ROZDZIAŁ 70095	ROZDZIAŁ 70005	Razem kwota dochodów
1. Dochody z najmu lokali (nadwyżka dochodu nad poniesionymi wydatkami)	0970	280.000,00	-	280.000,00
2. Dochody z najmu lokali *	0750	-	7.013.000,00	7.013.000,00
3. Odsetki od nieterminowych opłat	0910	-	130.000,00	130.000,00
4. Wpływy z różnych dochodów	0970	-	98.000,00	98.000,00
RAZEM		280.000,00	7.241.000,00	7.521.000,00

* w pozycji tej ujęte są również dochody w zakresie pobierania opłat za dostarczane do lokali media (tj usług niezależnych od właściciela w tym: dostawa co i cw, zw i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz dostawa gazu)

Z uwagi na trudność w precyzyjnym określeniu możliwości budżetowych w latach 2009-2013 trudno jest określić, jakie środki będą mogły być przeznaczane na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Zakłada się, że potrzeby w tym zakresie na przestrzeni lat 2010-2013 wzrosną, tym bardziej, że środki pozostające z wpływów z czynszów przeznaczone na remonty zasobów mieszkaniowych (przy ograniczonym wzroście podwyżek stawek czynszu na lokale mieszkalne) ulegają obniżeniu.

Analizując wydatki w zakresie prowadzonej gospodarki mieszkaniowej należy zauważyć że nie dofinansowanie występuje w pozycji remontów zasobów mieszkaniowych. Zapotrzebowanie w tym zakresie jest bardzo duże, natomiast w planach wydatków budżetowych każdego roku przyjmowana jest kwota możliwa do sfinansowania środkami budżetowymi w danym roku.

Zapotrzebowanie środków finansowych z budżetu Miasta z przeznaczeniem na remonty zasobów mieszkaniowych określone zostały w punkcie nr 2 dotyczącym stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Ponadto w budżecie Miasta należy również zabezpieczyć, środki na zadania inwestycyjne planowane do realizacji w latach 2009 – 2013, o których mowa również w punktach nr 2 i 3 niniejszego opracowania.

W zakresie planowanych zadań inwestycyjnych duży udział w finansowaniu tych zadań mają środki finansowe pochodzące z Gminnego i Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Każdego roku Wydział Spraw Lokalowych, występować będzie o przyznanie w ramach tego funduszu środków, zwłaszcza na przeprowadzenie termomodernizacji czy termorenowacji budynków.

6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KONINA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA TYMI ZASOBAMI

Podstawy gospodarki komunalnej zostały określone przez ustawę z dnia 20.12.1996r. o gospodarce komunalnej. Obejmuje ona w szczególności zadania tzw. użyteczności publicznej, a więc te, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Gospodarka komunalna jest realizowana przez gminy w celu wykonywania zadań własnych określonych ustawami, a więc zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Gospodarka komunalna wiąże się z zarządzaniem mieniem komunalnym, w tym również zasobami mieszkaniowymi gminy.

Wprowadzonymi ustawami, na gminy nałożony został, jako jeden z wielu, obowiązek koordynowania funkcjonowania i rozwoju całej strefy mieszkaniowej w postaci:

- tworzenia zasobu mieszkaniowego gminy w drodze budowy bądź nabywania budynków mieszkalnych,
- sprzedawania na dogodnych warunkach gruntów gminnych pod zabudowę indywidualną,
- tworzenia i wspierania tworzenia infrastruktury towarzyszącej prywatnemu budownictwu mieszkaniowemu,
- sprzedawania nieruchomości lokalowych na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- określenia zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- dysponowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- określania czynszów obowiązujących na obszarze gminy,
- określanie polityki dodatków mieszkaniowych.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym jest specyficznym rodzajem zarządzania. Zarządza się zasobem majątkowym gminy, którego stan przez lata był zaniedbywany, co nie zawsze było zależne od zarządzającego a raczej od uwarunkowań społeczno - gospodarczych. Dlatego też dziś, aby nadrobić te zaległości i sprostać oczekiwaniom społeczności w tym zakresie, należy weryfikować podejście do tego problemu.

Należy więc, wybrać taki kierunek zmian w zarządzaniu tym zasobem, który przyniósłby pożądane efekty, zwłaszcza poprawę warunków mieszkaniowych i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej liczbie oczekujących na mieszkanie komunalne. Jak wspomniano już wcześniej, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej (zwłaszcza tej najuboższej) jest jednym z ważnych zadań własnych gminy.

Jak wspomniano w I części niniejszego Programu, zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się m. in. na podstawie: ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, Kodeksu Cywilnego oraz obowiązujących w tym zakresie aktów prawnych prawa miejscowego.

Na terenie miasta Konina, zarządzanie całym zasobem mieszkaniowy w zasadzie pokrywa się ze strukturą własności. Prywatne budynki zarządzane są przez samych właścicieli. Spółdzielnie Mieszkaniowe zarządzają swoimi zasobami. Z kolei zarząd budynkami Wspólnot Mieszkaniowych sprawowany jest przez zarządców (często są to osoby prawne) powołanych przez współwłaścicieli tych budynków.

Nieco inaczej przedstawia się zarządzanie mieszkaniowymi zasobami gminy. Miasto Konin sprawuje zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy, natomiast zarządzanie bądź administrowanie zlecone zostało jednostkom prawnym. Natomiast w przypadku Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokale będące własnością Miasta), zarząd tymi nieruchomościami wspólnymi został wybrany przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.

Jednocześnie jednostki będące Zarządami Wspólnot, a więc zarządzające i administrujące tymi nieruchomościami, najczęściej pełnią również funkcję administratora/zarządcy zasobów mieszkaniowych Miasta na podstawie zawartych z Miastem umów.

Za zawieraniem umów o administrowanie/zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta z tymi samymi jednostkami, przemawiał fakt nie doprowadzania do sytuacji, że na danej nieruchomości działałyby dwie różne jednostki: jedna, która zarządza i administruje nieruchomością wspólną a druga zasobami lokalowymi Miasta. Jednakże zdarza się, że właściciele nieruchomości wspólnej decydują się na zmianę zarządcy, natomiast Miasto nie dokonuje zmiany zarządcy zasobów będących własnością Miasta.

Zasoby wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przekazane zostały w administrację/zarządzanie na podstawie zawartych przez Miasto umów.

Wg stanu na 01.01.2009r. administratorami/ zarządcami zasobów mieszkaniowych Miasta Konina są:

1. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
2. Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa,
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zatorze”,
4. Spółdzielnia Usług Administracyjno-Mieszkaniowych i Budowlanych „INREM”,
5. Przedsiębiorstwo Usług Socjalnych AS PAK Sp. z o.o.,
6. Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie.

Umowy z zarządcami ujętymi w pkt 1-4 są umowami zawartymi na czas nieoznaczony, natomiast umowy z Przedsiębiorstwem Usług Socjalnych AS PAK Sp. z o.o., i Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie zostały zawarte na czas określony na podstawie przeprowadzonego przetargu publicznego w tym zakresie i obowiązują do dnia 31.03.2010r.

W związku z tym w roku 2010 zachodzi konieczność przeprowadzenia w tym zakresie przetargu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i dokonania wyboru zarządców dla tych zasobów od dnia 01.04.2010r.

Zgodnie z zawartymi umowami administratorzy/zarządcy upoważnieni są do pobierania od najemców lokali wpłat na poczet czynszu i opłat niezależnych.

Dochodzenie należności od dłużników w zakresie zaległości czynszowych występujących na mieszkaniowych zasobach Miasta prowadzone jest przez radców prawnych Wydziału Prawnego i Zamówień Publicznych przy udziale Wydziału Spraw Lokalowych. Windykację tych należności w imieniu Miasta prowadzi również dwóch administratorów/zarządców tj. PGKiM Sp. z o.o. i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zatorze”, którzy posiadają pełnomocnictwa Miasta w tym zakresie.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta jest zadaniem własnym gminy. Prezydent Miasta Konina zadanie to wykonuje przy pomocy jednostek organizacyjnych Urzędu Miejskiego. Wydział Spraw Lokalowych w imieniu Prezydenta Miasta podejmuje działania i prowadzi sprawy związane z realizacją tego zadania zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Koninie.

W latach 2009 – 2013 Miasto Konin czynić będzie starania w celu dalszej poprawy i podniesienia jakości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

W zakresie prowadzonej gospodarki mieszkaniowej planowane są zmiany dotyczące ujednolicenia sposobu rozliczeń finansowych. Miasto będzie prowadziło rozmowy z wszystkimi administratorami/zarządcami w zakresie tych zmian i zostaną one wprowadzone aneksami do obowiązujących aktualnie umów. Dotychczas udało się dokonać tych zmian z największym administratorem zasobów mieszkaniowych Miasta Konina tj. PGKiM Sp. z o.o. w Koninie, z którym podpisano w tym zakresie aneks do umowy z dniem 01.01.2009r. Ponadto w roku 2010 konieczne będzie dokonanie wyboru nowych zarządców i podpisanie z dniem 01.04.2010r. nowych umów o zarządzanie dla zasobów na których dotychczasowi zarządcy mają podpisane umowy do dnia 31.03.2010r.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym, nie jest rzeczą prostą i łatwą, podlega ono różnym ograniczeniom, nie tylko w związku z ograniczeniami prawnymi, ale głównie z uwagi na specyfikę podmiotu zarządzania, jakim jest mieszkaniowy zasób komunalny. Ograniczenia te wynikają również ze szczególnego celu istnienia tego zasobu, jakim jest wynajmowanie mieszkań często ludziom ubogim, których nie stać na płacenie czynszu wolnego, a i czasem nie stać nawet na pokrywanie kosztów eksploatacji lokali socjalnych. Trudności we właściwym zarządzaniu w tym sektorze, wynikają też z wieloletnich zaniedbań w tym zakresie zarówno w zakresie ustawodawstwa jak i z braku dostatecznych środków budżetowych przeznaczanych na ten cel. Chodzi tu głównie o zaniedbania w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, który znacznie odbiega od ogólnie już przyjętych standardów w tym zakresie.

Aby w przyszłości odnieść sukces, nie można dziś, kontynuować tradycyjnego modelu zarządzania nieruchomościami, który z reguły sprowadza się do biernego podejmowania nieodzownych dla ich utrzymania czynności administracyjno – gospodarczych i technicznych. Współczesne podejście do zarządzania nieruchomościami znacznie zwiększa wymogi wobec zarządzającego. Zatem koniecznym wydaje się znalezienie w przyszłości takiego kierunku działania w zakresie zarządzania gospodarką mieszkaniową, który nie pozwalałby na pogorszenie stanu istniejącego, a wręcz w perspektywie najbliższych lat, doprowadził do poprawy stanu mieszkalnictwa w gminie.

Kontynuując politykę mieszkaniową przyjętą na lata 2004- 2008, w dalszym ciągu w latach 2009- 2013 wśród głównych celów realizowanych przez Miasto Konin będzie m.in.:

- pozyskiwanie jak największej liczby lokali socjalnych, a więc mieszkań dla tych rodzin, które znalazły się w niedostatku (nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób) i tylko gmina jest w stanie im pomóc. Dostateczna liczba lokali socjalnych pozwoli jednocześnie na właściwe dysponowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym gminy, umożliwiając w ten sposób wykonywanie eksmisji na podstawie wyroków sądowych z orzeczonym prawem do lokali socjalnych. Tym samym odzyska się mieszkania komunalne, które będzie można przeznaczyć na mieszkania dla osób oczekujących na liście przydziału w gminie,
- podejmowanie starań w pozyskiwaniu środków finansowych na budowę mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Konina,
- pozyskiwanie w inny sposób lokali mieszkalnych np. wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli i podnajmowanie ich jako mieszkania komunalne.

Należy jednak zauważyć, że istniejąca skala problemów związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy z reguły uniemożliwia władzom lokalnym zapewnienie warunków mieszkaniowych zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Biorąc pod uwagę zobowiązania wobec wspólnoty samorządowej, władze lokalne są odpowiedzialne nie tylko za utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy lecz również za kompleksowy rozwój mieszkalnictwa na terenie miasta.

Ograniczenia finansowe w budżecie Miasta, a tym samym brak możliwości przeznaczania z budżetu, dużych środków finansowych pozwalających na wybudowanie wystarczającej liczby mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Konina zmusza Miasto do szukania rozwiązań mających na celu zwiększenie zasobów mieszkaniowych w mieście.

Aktualnie preferowaną przez Miasto formą wspierania budownictwa mieszkaniowego w gminie jest budowa mieszkań w ramach budownictwa społecznego zwłaszcza przez powołany MTBS Spółka z o.o. w Koninie.

Ważnym elementem wyboru tej formy, jako preferowanej, w prowadzonej polityce mieszkaniowej, jest fakt, że gmina nie musi dopłacać do kosztów utrzymania tych budynków, ponieważ czynsz w tych zasobach jest zawsze „ekonomiczny” tzn. powinien on pokryć wszelkie koszty utrzymania. Za wyborem tej formy budownictwa przemawiają zarówno ustalone zasady prawne TBS-ów jak i zasady ich finansowania.

Należy tu podkreślić, że właśnie budowa mieszkań przez MTBS, daje gminie możliwość budowy mieszkań, bez dużych obciążeń budżetu Miasta, przeznaczonych dla ludzi średnio zamożnych nie posiadających własnych mieszkań.

Budowa mieszkań MTBS finansowana jest przede wszystkim w oparciu o preferencyjny kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Kredyt ten może pokryć do 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego przy czym 10% wartości inwestycji ulega umorzeniu po zakończeniu budowy. Natomiast udział budżetu Miasta w finansowaniu tych przedsięwzięć, wynosi jedynie 30% kosztów realizacji.

Ważnym elementem wspierania zwłaszcza MTBS Sp. z o.o. w Koninie są zasady kwalifikacji najemców mieszkań w tych zasobach. Priorytet przy kwalifikacji tych mieszkań mają m.in.:

- rodziny zarejestrowane na listach przydziału na mieszkanie komunalne w Wydziale Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego a spełniające warunki wynikające z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw,
- rodziny najmujące samodzielne lokale w zasobach komunalnych a deklarujące ich zwrot po przeniesieniu się do zasobów mieszkaniowych MTBS.

Tak więc wspieranie przez Miasto budownictwa społecznego w dużym zakresie pomaga w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, gdyż umożliwia uzyskanie mieszkania rodzinom średnio zarabiającym, oczekującym na ich przydział. Jednocześnie pozwala to aktywnie kształtować strukturę zamieszkania zasobów gminy poprzez odzyskiwanie dotychczas zasiedlonych mieszkań komunalnych. Najemcy przenoszą się do mieszkań w zasobach TBS, najczęściej o wyższym standardzie niż komunalne, a odzyskane w ten sposób mieszkania mogą pełnić rolę mieszkań socjalnych lub komunalnych dla osób oczekujących na listach przydziałów, których niestety nie stać na mieszkanie budowane w ramach TBS.

PODSUMOWANIE

Problem mieszkaniowy to przede wszystkim problem ludzi ubogich i średnio sytuowanych materialnie. Grupy te nie są w stanie rozwiązywać samodzielnie swoich spraw mieszkaniowych. Znaczenie decydujące dla poprawy sytuacji mieszkaniowej będzie miało przyznanie sektorowi mieszkaniowemu rzeczywistego priorytetu w polityce gospodarczej Miasta Konina, czego potwierdzeniem musi być wzrost wspomagania środkami publicznymi tak państwa jak i samorządu gminnego.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2009- 2013 zgodny jest ze Strategią rozwoju Konina 2007-2015 (Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miasta Nr 116 z dnia 27 czerwca 2007r.):

Cel strategiczny Poprawa warunków życia mieszkańców.

Cel operacyjny Rewitalizacja oraz poprawa estetyki miasta.

 Rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Aby zachować jednolity i czytelny system gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta należy podjąć kroki zmierzające do:

- Ograniczenia starego (o złym stanie technicznym) zasobu mieszkaniowego do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych mu zadań publicznych poprzez rozbiórkę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny oraz prywatyzację mieszkań zbędnych z punktu widzenia sprawności i ciągłości wykonywania zadań przez Miasto.
- Odtworzenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę mieszkań czynszowych.
- Wobec procesu prywatyzacji zasobów, rosnącej skali potrzeb, niezbędne jest kontynuowanie budowy domów czynszowych i budynków socjalnych. Mieszkania komunalne powinny oferować pełny standard wyposażenia i spełniać wymogi efektywności utrzymania przez rodziny dające gwarancję opłacania czynszu najmu. Niezbędne jest również kontynuowanie budownictwa socjalnego dla rodzin (osób) spełniających wymóg pierwszeństwa w uzyskaniu takiego mieszkania. Uzupełnieniem nowego budownictwa będą lokale odzyskiwane z naturalnego ruchu ludności lub powstające z adaptacji budynków dotychczas wykorzystywanych na cele niemieszkalne.
- Partycypacji w kosztach budowy mieszkań w ramach budownictwa TBS.

- Zwiększenia przejrzystości systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym i umożliwienia sprawnej kontroli finansowej nad jednostkami gospodarującymi komunalnym zasobem mieszkaniowym. Powinno się to przyczynić do realnego spadku kosztów zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz umożliwienie racjonalnej gospodarki tymi zasobami oraz do poprawy efektywności ekonomicznej gospodarowania omawianym zasobem.
- Czytelnego na poziomie Miasta stanu finansów w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym.
- Urynkowienia gospodarki lokalami użytkowymi, co powinno przynieść dodatkowe efekty finansowe ze sprzedaży również lokali użytkowych.
- Rozwiązywania problemów związanych z funkcjonowaniem Wspólnot Mieszkaniowych. Oprócz niedostatecznej wiedzy o specyfice działania wspólnot należą do nich między innymi problemy decyzyjne, związane z niezdolnością części współwłaścicieli do sfinansowania przypadających na nich kosztów zaległych remontów budynków. Większość tych problemów, z jakimi borykają się wspólnoty można wyeliminować poprzez przeprowadzenie szerokiej akcji informacyjnej i szkoleniowej przeznaczonej dla osób zainteresowanych i bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych.
- Wykonując obowiązek nałożony na Miasto ustawą o własności lokali należy opracować inwentaryzację budynków i uaktualnić udziały Miasta Konina w nieruchomościach wspólnych i uregulować stany prawne tych nieruchomości.
- Wypracowania zasad oddania w wieczyste użytkowanie terenów przylegających do nieruchomości wspólnych w ten sposób, aby działki, na których położone są budynki spełniały warunki określone prawem budowlanym, co wpłynie na prawidłowe i racjonalne zarządzanie nimi a zwłaszcza rozwiąże problem związany z kosztami utrzymania tych terenów.
- Zwiększenia skuteczności egzekucji zobowiązań w zakresie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (windykacja należności).
- Przyspieszenia kształtowania mechanizmów rynkowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.