

*Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 681  
Rady Miasta Konina  
z dnia 18 grudnia 2013 r.*



**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM**

**MIASTA KONINA**

**NA LATA 2014-2018**

## SPIS TREŚCI

<b>W S T Ę P</b> .....	<b>3</b>
Postanowienia ogólne. ....	3
Podstawa prawna. ....	4
<b>ROZDZIAŁ I</b> .....	<b>4</b>
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. ....	4
Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Konina. ....	4
Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Konina. ....	5
Stan techniczny zasobu mieszkaniowego. ....	8
Analiza potrzeb mieszkaniowych. ....	10
Działania Miasta Konina na lata 2014-2018 w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego. ....	11
Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Konina w poszczególnych latach. ....	13
<b>ROZDZIAŁ II</b> .....	<b>13</b>
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali. ....	13
Informacje ogólne. ....	13
Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów w latach 2014-2018. ....	15
<b>ROZDZIAŁ III</b> .....	<b>16</b>
Sprzedaż lokali mieszkalnych. ....	16
Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. ....	16
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach. ....	17
Polityka Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta na lata 2014-2018. ....	18
<b>ROZDZIAŁ IV</b> .....	<b>19</b>
Zasady polityki czynszowej. ....	19
Zasady ustalania stawek czynszu najmu. ....	19
Stawki czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych Miasta Konina. ....	21
<b>ROZDZIAŁ V</b> .....	<b>22</b>
Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Konina oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. ....	22
Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Konina. ....	22
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. ....	25
<b>ROZDZIAŁ VI</b> .....	<b>26</b>
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem. ....	26
<b>ROZDZIAŁ VII</b> .....	<b>27</b>
Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina. ....	27

# W S T Ę P

## § 1.

### Postanowienia ogólne.

- a) Gmina - Miasto Konin jest jednostką samorządu terytorialnego działającą na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 7 ust. 1 tej ustawy do zadań własnych gminy należy obowiązek m. in. zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców wspólnot terytorialnych w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymania gminnych obiektów, urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.
- b) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. 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.
- c) Gmina wykonuje powierzone zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
- d) Zgodnie z art. 21 ust.1 w/w ustawy obowiązkiem gminy jest uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- e) Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Konin na lata 2014-2018 wyznacza podstawowe kierunki Miasta Konina w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta.
- f) Celem programu jest określenie kierunków działania Miasta Konina w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:
  - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
  - poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu miasta,
  - poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
- g) W latach 2014-2018 Miasto Konin nadal będzie prowadziło przyjętą politykę mieszkaniową poprzez:
  - pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
  - zwiększanie zasobu lokali socjalnych dla zapewnienia mieszkań tym najbardziej potrzebującym,
  - wspieranie budownictwa w systemie Towarzystw Budownictwa Społecznego,
  - prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
  - prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
  - prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
  - poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

## § 2.

### **Podstawa prawna.**

1. Obowiązki gminy w zakresie polityki mieszkaniowej wynikają z następujących przepisów prawa:
  - 1) ustawy z dnia 8 marca 1900r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.),
  - 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
  - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
  - 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
  - 5) ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 255),
  - 6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (t. j. Dz. U. z 2011r., Nr 45, poz. 236 z późn. zm.),
  - 7) aktów prawa miejscowego w tym aktualnie obowiązujących:
    - a) Uchwały nr 423 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009r. w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2009-2013,
    - b) Uchwały nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina,
    - c) Zarządzenia Prezydenta Miasta Konina nr 108/2013 z dnia 5 września 2013r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina,
    - d) Uchwały Rady Miasta Konina nr 256 z dnia 30 listopada 2011r. w sprawie warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych,
    - e) Zarządzenia Prezydenta Miasta Konina nr 55/2013 z dnia 23 maja 2013r. w sprawie zasad i trybu pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych.

## **ROZDZIAŁ I**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

## § 1.

### **Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Konina.**

1. Ogólna powierzchnia miasta Konina wynosi 82 km<sup>2</sup>.
2. Liczba mieszkańców – 77 503 (dane statystyczne: na koniec I półrocza 2013).
3. Budynki mieszkalne znajdujące się na terenie miasta Konina stanowią własność:
  - Gminy – Miasta Konin

- 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”
- Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
- osób fizycznych
- innych podmiotów.

4. Według danych statystycznych zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Konina w latach 2009-2012 wynosiły:

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
<b>Liczba lokali mieszkalnych ogółem (w tys.)</b>	28,6	28,6	28,67	28,83
<b>Powierzchnia użytkowa lok. mieszkalnych (w tys.)</b>	1 805,50	1 800,00	1 810,40	1 823,70
<b>Liczba mieszkań na 1000 ludności</b>	359,70	363,48	366,57	370,37
<b>Przeciętna powierzchnia mieszkania (m<sup>2</sup>)</b>	63,14	62,95	63,15	63,25
<b>Liczba osób na 1 mieszkanie</b>	2,78	2,75	2,73	2,70
<b>Liczba izb na 1 mieszkanie</b>	3,70	3,71	3,71	3,71
<b>Liczba osób na 1 izbę</b>	0,75	0,74	0,73	0,73

Zródło opracowania: dane statystyczne GUS

## § 2.

### Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

1. **Mieszkaniowy zasób gminy** to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Konina stanowią gminne lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Konina w budynkach komunalnych, wspólnot mieszkaniowych oraz lokale Miasta w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Na dzień 30.09.2013r. **mieszkaniowe zasoby Miasta Konina** wynoszą **2.085 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **86.430,04 m<sup>2</sup>**, z tego:
- 960 lokali** o powierzchni użytkowej **38.134,12 m<sup>2</sup>** w **107 budynkach komunalnych** (100% własność Miasta),
  - 1.121 lokali** o powierzchni użytkowej **48.128,02 m<sup>2</sup>** w **147 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**, w których Miasto posiada udziały,
  - 4 lokale** ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w zasobach **Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o łącznej powierzchni użytkowej **167,90 m<sup>2</sup>**.

W zasobach mieszkaniowych Miasta wykazane są również **3 budynki** będące w przymusowym zarządzie gminy (OSM), w których znajdują się:

- 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.020,25 m<sup>2</sup>,
- 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 144,75 m<sup>2</sup>.

4. W budynkach mieszkalnych Miasto Konin posiada **43 lokale użytkowe** o łącznej **powierzchni użytkowej 2.419,58 m<sup>2</sup>**, w tym:
- 16 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.257,12 m<sup>2</sup> znajduje się w budynkach komunalnych,
  - 27 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.162,46 m<sup>2</sup> znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

W ramach prowadzonej gospodarki mieszkaniowymi zasobami prowadzona jest również eksploatacja **15 budynków użytkowymi wolnostojącymi**, w których znajduje się **51 lokali** o łącznej **powierzchni użytkowej 6.667,65 m<sup>2</sup>**.

Wykaz mieszkaniowych zasobów Miasta Konina wg stanu na dzień 30.09.2013r. przedstawia Tabela nr 1, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

5. Miasto Konin posiada w zarządzie także **1 lokal mieszkalny Skarbu Państwa o powierzchni użytkowej 35,04 m<sup>2</sup>**.
6. **Miasto Konin wynajmuje** także **16 lokali mieszkalnych**, stanowiących własność innych podmiotów, na podstawie umów najmu z prawem do podnajmu, o łącznej powierzchni użytkowej **688,50 m<sup>2</sup>**, tj.:
- 14 lokali** w budynku **przy ul. Z. Urbanowskiej 1** należących do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie o łącznej **powierzchni 613,74 m<sup>2</sup>**,
  - 1 lokal** w budynku **przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 6** należący do Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Koninie o **powierzchni 26,56 m<sup>2</sup>**,
  - 1 lokal** w budynku **przy ul. Zakole 5** należący do Wspólnoty Mieszkaniowej Zakole 5 o **powierzchni 48,20 m<sup>2</sup>**.

Wykaz pozostałych zasobów (nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Miasta Konina) będących w dyspozycji Miasta wg stanu na dzień 30.09.2013r., przedstawia Tabela Nr 1a, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

7. W roku 2012 roku **Miasto Konin** z zasobów mieszkaniowych **wydzieliło 8 mieszkań chronionych o łącznej powierzchni 274,48 m<sup>2</sup>**, zlokalizowanych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Dworcowej 7. Mieszkania te są w użyczeniu Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie, który dokonuje również przydziału tych mieszkań w imieniu Miasta gospodaruje nimi.

8. Miasto Konin posiada wydzielony zasób lokali socjalnych w 37 budynkach w których znajduje się 235 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8.613,14 m<sup>2</sup>.  
Wykaz tych zasobów przedstawia Tabela Nr 2, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.  
Należy zaznaczyć, że na chwilę obecną nie wszystkie lokale wskazane w tabeli jako socjalne są faktycznie lokalami socjalnymi, tzn. nie wszyscy najemcy tych lokali posiadają umowy na lokal socjalny. Wynika to m.in. z faktu zawarcia przed rokiem 2000 umów na lokale komunalne z najemcami lokali w tych budynkach.  
Na bieżąco lokale odzyskiwane w tych zasobach przydzielane są jako lokale socjalne.  
Na dzień 30.11.2013r. faktyczna liczba lokali socjalnych wynosi 223 lokale o łącznej pow. użytkowej 7.600 m<sup>2</sup>.
9. Zgodnie z art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają na wynajem.  
Tymczasowe pomieszczenia przeznaczane są dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.
10. Miasto Konin nie posiada wydzielonych ze swoich zasobów pomieszczeń tymczasowych. Ustala się, że tymczasowe pomieszczenia mogą być tworzone w istniejących lokalach w budynkach przy ul. Marii Dąbrowskiej 8 a, b i c oraz Szpitalnej 60.  
Na dzień 30.11.2013r. Miasto Konin posiada zawarte 2 umowy najmu tymczasowych pomieszczeń o łącznej powierzchni 28,72 m<sup>2</sup>, które zostały zawarte z osobami eksmitowanymi na podstawie prawomocnych wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego a których eksmisja była konieczna do wykonania z przyczyn społecznych oraz 5 lokali jako tymczasowe pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 89,44 m<sup>2</sup> zajmowane są bezumownie.  
Z uwagi na fakt, że dotychczas lokale we wskazanych budynkach stanowią lokale socjalne, to w przypadku odzyskania lokalu w tych budynkach, lokal ten można będzie wskazać jako tymczasowe pomieszczenie.
11. **Działania Miasta Konina na rzecz pozyskania lokali mieszkalnych w latach 2009-2013:**
- a) **2009 rok** – Miasto Konin złożyło wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie do zadania pn. „Rewitalizacja Rewitalizacja-odbudowa budynków mieszkalnych przy ul. Wojska Polskiego 4”;
  - b) **2010 rok** – adaptacja 2 lokali użytkowych w budynku przy ul. Goślawickiej 34 na lokale mieszkalne - powstało 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 258,94m<sup>2</sup> przeznaczonych na mieszkania komunalne;
  - c) **2011 rok** – zakup 40 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Dworcowej 7 o łącznej powierzchni użytkowej 1.372,40 m<sup>2</sup>, z czego: 16 lokali o łącznej pow. użytk. 548,96m<sup>2</sup> przeznaczono na mieszkania komunalne, 16 lokali o łącznej pow. użytk. 548,96m<sup>2</sup> przeznaczono na lokale socjalne i 8 lokali o łącznej pow. użytk. 274,48 m<sup>2</sup> przeznaczono na mieszkania chronione;
  - d) **2012 rok:**
    - 1) zakup 3 kolejnych lokali w budynku przy ul. Dworcowej 7 o łącznej powierzchni użytkowej 108,60 m<sup>2</sup> z czego: 2 lokale o łącznej pow. użytk. 72,40 m<sup>2</sup> przeznaczono na mieszkania komunalne, 1 lokal o pow. użytk. 36,20 m<sup>2</sup> przeznaczono na lokal socjalny,

- 2) zakończenie zadań inwestycyjnych:
- **rewitalizacja-odbudowa budynków mieszkalnych przy ul. Wojska Polskiego 4** w wyniku czego **powstało 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.881,05 m<sup>2</sup>**, przeznaczonych na mieszkania komunalne;
  - **budowa budynku socjalnego przy ul. M. Dąbrowskiej 50** w wyniku czego **powstało 20 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 723,67 m<sup>2</sup>**,
- 3) Miasto Konin otrzymało w drodze darowizny budynek mieszkalny jednorodzinny o łącznej powierzchni użytkowej 113m<sup>2</sup>, nieruchomość ta, zgodnie z umową darowizny obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym.
- e) **2013 rok** – Miasto Konin złożyło wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie do zadania pn.: „Budowa czterech domków mieszkalnych oraz rozbudowa budynku gospodarczego w Koninie przy ul. M. Dąbrowskiej” – wniosek został rozpatrzony pozytywnie. Inwestycja w trakcie realizacji. W wyniku inwestycji powstanie **8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 227,20 m<sup>2</sup>**. Planowane zakończenie inwestycji - 31.07.2014r.

### § 3.

#### Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. 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 starego budownictwa (często przedwojennego).
2. Ogólny stan techniczny budynku zależy także od roku jego budowy. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wchodzi obiekty w różnym wieku, zgodnie z przedstawionym poniżej zestawieniem:

Rok budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Łącznie
do roku 1900	9	0	<b>9</b>
1901-1920	10	3	<b>13</b>
1921-1940	13	10	<b>23</b>
1941-1960	9	38	<b>47</b>
1961-1980	20	79	<b>99</b>
1981-1990	8	17	<b>25</b>
1991-2001	11	0	<b>11</b>
po roku 2001	27	0	<b>27</b>
<b>RAZEM</b>	<b>107</b>	<b>147</b>	<b>254</b>

Źródło: opracowanie własne, stan na 30.09.2013 r.

Budynki OSM wliczone do budynków komunalnych

Wykaz nie obejmuje lokali Miasta w zasobach KSM, lokali wynajmowanych od osób trzecich oraz lokalu Skarbu Państwa



Z przedstawionego zestawienia wynika, że 36,2% budynków (zarówno komunalnych jak i Wspólnot Mieszkaniowych) to budynki wybudowane do roku 1960 (92 budynki).

W zasobach mieszkaniowych Miasta najwięcej jest budynków wybudowanych w latach 1961-1980 - 98 budynków z tego 78 budynków stanowi dziś Wspólnoty Mieszkaniowe.

Natomiast 39 budynków to budynki wybudowane po roku 1990 co stanowi 14,9% wszystkich posiadanych budynków i są to budynki stanowiące Wspólnoty Mieszkaniowe.

3. Ocenę ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta Konina przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Stan techniczny budynków w 2013 r.		
		dobry	średni	zły
Budynki komunalne	107	61	38	8
<i>w tym: budynki OSM</i>	3	1	2	-
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	147	124	23	-
<b>RAZEM</b>	<b>254</b>	<b>185</b>	<b>61</b>	<b>8</b>

Stan techniczny określany jako **dobry**, oznacza, że budynki utrzymane są w należyтым stanie i nie wymagają w remoncie, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny określany jako **średni**, oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.

Stan techniczny określany jako **zły**, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

Powyższe zestawienie nie obejmuje lokali mieszkalnych z własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, lokali wynajmowanych od osób trzecich oraz lokalu Skarbu Państwa. Lokale te znajdują się z w budynkach o dobrym stanie technicznym.

Stan techniczny około 27% ogółu budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Miasta, to stan techniczny średni i zły, a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących lub kapitalnych.

4. W latach 2014-2018 Miasto będzie czynić starania, aby w miarę możliwości wykonywać remonty budynków, zamiast rozbiórek powodujących zmniejszenie zasobu mieszkalnego, pod warunkiem ich opłacalności. 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.

Wiele budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych z uwagi na konieczność ich dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

## § 4.

### Analiza potrzeb mieszkaniowych.

#### 1. Uwarunkowania prawne.

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

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.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

W roku 2011 wprowadzono zmiany w zapisach ww. ustawy zgodnie z którymi w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenia albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

W sytuacji, gdy gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy, na podstawie art. 417 KC.

Niewykonanie przez Miasto ustawowego obowiązku w tym zakresie powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. W latach 2009-2013 Miasto wypłaciło z tego tytułu łącznie 152.931,53 zł. Jednakże Miasto prowadzi stałe negocjacje z właścicielami lokali w sprawie odstąpienia od roszczenia wypłaty odszkodowań.

#### 2. Popyt mieszkaniowy.

- a) Liczbę gospodarstw domowych oczekujących na listach uprawnionych do przydziału lokali z zasobów Miasta Konina w latach 2009-2013 przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do przydziału lokalu</b>					
Listy:	2009	2010	2011	2012	2013*
a) mieszkań komunalnych	269	239	379	352	428
b) lokali socjalnych	216	325	305	290	372
c) zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	129	198	203	179	223
d) zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych bez prawa do lok. socjalnego - tymczasowe pomieszczenia	29	36	54	48	64

\* stan na dzień 30.09.2013r. według obowiązujących list, tworzonych po pozytywnym zaopiniowaniu wniosków o przydział lokali z zasobów Miasta Konina przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Konina.

- b) Liczba wniosków zarejestrowanych i opiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w roku 2010 i 2013 – wg roku rozpatrywania wniosków przez Komisję:
- rok 2010 – 752 wnioski (zarejestrowane od dnia 01.05.2006r. do dnia 14.04.2010 r.)
  - rok 2013 – 574 wnioski (zarejestrowane od dnia 15.04.2010r. do dnia 31.01.2013 r.)
- c) Liczba wniosków zarejestrowanych w okresie od dnia 01.02.2013r. do dnia 30.11.2013r. oczekujących na zaopiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową – 190 wnioski.
- d) Liczba osób/rodzin uprawnionych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych wg stanu na dzień 20.11.2013r.:
- z prawem do przydziału lokalu socjalnego - pozostało nie załatwionych 168 wyroków;
  - bez prawa do przydziału lokalu socjalnego (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) - pozostało nie załatwionych 64 wyroków.
3. Dokonane przydziały lokali mieszkalnych w latach 2009-2013:

<b>Liczba gospodarstw domowych, którym przydzielono lokal</b>					
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013*</b>
1. Mieszkania komunalne	23	23	26	63	10
2. Lokale socjalne	10	20	28	54	41
3. Tymczasowe pomieszczenia	-	5	1	3	3
<b>RAZEM</b>	<b>33</b>	<b>48</b>	<b>55</b>	<b>120</b>	<b>54</b>

\* stan na dzień 30.09.2013 r.

## § 5.

### **Działania Miasta Konina na lata 2014-2018 w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego.**

1. W celu zapewnienia dostatecznej liczby lokali socjalnych podejmowane będą działania związane z:
  - a) odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne, poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe,
  - b) wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne;
2. Miasto Konin, w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, zamierza także pozyskiwać lokale poprzez wynajem z prawem do podnajmu u innych właścicieli lokali. Lokale te będą podnajmowane osobom oczekującym na listach osób uprawnionych do przydziału mieszkania komunalnego lub lokalu socjalnego. Wynajmując lokale, będące własnością innych właścicieli, Miasto Konin pokrywa różnicę w stawce czynszu najmu obowiązującej na wynajmowanym zasobie a stawką czynszu najmu jaka obowiązywałaby na zasobach Miasta.

3. Stale rosnący popyt na lokale mieszkalne Miasta, w tym lokale socjalne, powoduje, że koniecznym staje się pozyskiwanie środków na inwestycje polegające na budowie nowych, nadbudowie istniejących budynków, adaptacji budynków lub powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne, które powiększą zasoby Miasta i tym samym częściowo zaspokoją potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności.
4. Dość wysoki koszt budowy budynków mieszkalnych oraz ograniczone możliwości finansowe Miasta na sfinansowanie takich zadań wyłącznie ze środków pochodzących z budżetu Miasta powoduje, że zwiększenie posiadanego zasobu Miasta będzie możliwe pod warunkiem uzyskania pomocy państwa w zakresie wsparcia finansowego budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat lub pojawienia się innych możliwości pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.
5. Prywatyzacja lokali mieszkalnych Miasta Konina, tj. wykup lokalu przez najemcę powoduje uszczerpienie zasobów mieszkaniowych, co oznacza, że Miasto będzie dysponować coraz mniejszym zasobem. Mając to uwadze Miasto nie będzie dokonywać sprzedaży lokali w budynkach, które wyznaczono jako stanowiące zabezpieczenie pewnej liczby zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta. Budynki te będą stanowić docelowo rezerwę lokali socjalnych, tym samym Miasto sukcesywnie lokale wskazane w budynkach komunalnych będzie przeznaczać na lokale socjalne. Wykaz tych zasobów obejmuje Tabela Nr 3, stanowiąca załącznik do niniejszego opracowania.
6. **Założenia na lata 2014 - 2018 w zakresie mieszkaniowego zasobu Miasta Konina** to przede wszystkim pozyskiwanie lokali socjalnych oraz mieszkań komunalnych. Podejmując jednak ostateczną decyzję o budowie budynku komunalnego 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.
7. 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.
8. **Zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Miasto Konin w latach 2014-2018 planuje:**
  - a) budowę czterech domków mieszkalnych oraz rozbudowę budynku gospodarczego przy ul. M. Dąbrowskiej w Koninie – wraz z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu, całkowity koszt inwestycji – 760.000,00 zł;
  - b) realizację zadania – „Rewitalizacja Starówki – budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych pomiędzy ulicą Wodną a Grunwaldzką, całkowity koszt inwestycji – 2.500.000,00 zł;
  - c) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bema w Koninie – powstanie 12 lokali mieszkalnych, koszt inwestycji (bez kosztów przyłączy) – 1.700.000,00 zł;
  - d) pozyskanie 50 lokali socjalnych, całkowity koszt inwestycji – 7.208.000,00 zł;
  - e) budowę 50 lokali socjalnych, całkowity koszt inwestycji – 5.708.736,00 zł.

§ 6.

**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Konina  
w poszczególnych latach.**

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Konina w latach 2014 - 2018

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach*					
	PW 2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	2097	2047	2022	2032	2032	2012

\* Wielkości te obejmują lokale stanowiące własność Miasta Konina, Skarbu Państwa, OSM jak i lokale wynajmowane od innych podmiotów.

Podane w tabeli wielkości są prognozowane i mają charakter szacunkowy, obejmują zmiany związane z planowanymi inwestycjami mieszkaniowymi ujętymi w WPI jak i planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Faktyczne wielkości uzależnione więc będą od realizacji założeń planowych.

Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych.

**ROZDZIAŁ II**

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

§ 1.

**Informacje ogólne.**

1. Poziom technicznego wyposażenia w instalacje oraz ogólny stan techniczny budynków mieszkalnych Miasta Konina jest zróżnicowany i przedstawia się następująco:

a) podział wg wyposażenia budynków w urządzenia i instalacje\*:

Lp	Wyposażenie lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali
1	wszystkie instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, CW, gazowa, łazienka	8 677,92	186
2	instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, CW, łazienka lub wc	43 258,03	1 039
3	instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, łazienka lub wc bez CW	11 358,83	272
4	instalacje: elektryczna, wod.-kan., łazienka lub wc	15 289,16	352
5	instalacje: elektryczna, wod.-kan., bez łazienki lub wc	194,84	7
6	tylko instalacja elektryczna	14,85	1
7	lokale socjalne (w tym pomieszczenia tymczasowe)	7 636,41	228
	<b>RAZEM</b>	<b>86 430,04</b>	<b>2 085</b>

b) podział wg ogólnego stanu technicznego budynków\*:

Lp	stan techniczny budynków	powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	liczba lokali
1	dobry	70 456,07	1 688
2	średni	13 757,77	332
3	zły	2 216,20	65
	<b>RAZEM</b>	<b>86 430,04</b>	<b>2 085</b>

\* stan na dzień 30.09.2013 r.

Powyższe zestawienia nie obejmują lokali wynajmowanych od osób trzecich oraz lokalu Skarbu Państwa. Lokale te znajdują się w budynkach o dobrym stanie technicznym.

2. 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 znacznych nakładów finansowych.  
Każdorazowo opłacalność remontów budynków w złym stanie technicznym, zwłaszcza o dużym zakresie, a co za tym idzie o dużych nakładach finansowych, ustalana jest poprzez wykonywanie ekspertyz w tym zakresie. W przypadku braku opłacalności takich przedsięwzięć podejmowane będą decyzje o jego rozbiórce bądź sprzedaży nieruchomości.  
Aktualnie pustostan z uwagi na bardzo zły stan techniczny stanowi budynek oficyny przy ul. Kościuszki 14 i w roku 2014 konieczne będzie dokonanie jego rozbiórki.
3. W latach 2014-2018 Miasto nadal dążyć będzie do wykonywania remontów budynków będących w złym stanie technicznym. Miasto będzie wykonywać także remonty budynków w średnim stanie technicznym, by nie doprowadzić do pogorszenia się ich stanu technicznego. W miarę możliwości finansowych dokonywać się będzie również modernizacji posiadanych zasobów w celu podwyższenia ich standardu.
4. Prowadzone roboty remontowe w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych podzielić można na rodzaje robót takie jak:
  - a) remonty główne,
  - b) remonty bieżące,
  - c) modernizacje budynków mające na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz podwyższanie standardu zamieszkiwania
5. Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie Miasta przyjmowany do realizacji w danym roku. Plan jest sporządzany przez Wydział Spraw Lokalowych na podstawie propozycji zarządców mieszkaniowych zasobów Miasta w odniesieniu do uzyskanych na ten cel środków finansowych na dany rok.
6. W ramach planu remontów na dany rok niezbędne będzie zabezpieczenie znacznych środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczą one lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji, śmierci najemcy lub braku osób, którym zgodnie z przepisami przysługuje lokal po śmierci najemcy, odzyskane lokale są nierzadko w złym stanie technicznym i wymagają dużego zakresu robót.

7. Miasto Konin, jako właściciel swoich lokali 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.
8. Wydatki poniesione w zakresie remontów zasobów komunalnych łącznie z wpłatami na Fundusze Remontowe Wspólnot Mieszkaniowych w ostatnich pięciu latach.

Wyszczególnienie		WYDATKI OGÓŁEM (w zł)	z ogółem przypada na:		
			wpłaty na Fundusze Remontowe WM (w zł)	remonty budynków i lokali komunalnych (w zł)	remonty pustostanów (w zł)
ROK	2009	1 499 554,65	596 907,33	719 226,41	183 420,91
	2010	1 870 228,15	855 587,30	665 777,55	348 863,30
	2011	2 010 314,97	928 221,76	625 259,42	456 833,79
	2012	2 045 291,99	924 780,94	777 411,41	343 099,64
	PW 2013	1 638 300,00	893 100,00	498 800,00	246 400,00

Źródło: opracowania własne

9. 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 cieplnych łącznie z wymianą instalacji,
  - termomodernizacji budynków polegające na kompleksowym ocieplaniu budynku.

## § 2.

### **Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów w latach 2014-2018.**

1. Zakłada się, że Miasto podejmować będzie działania mające na celu pozyskanie środków finansowych na wykonanie dalszych termomodernizacji budynków, modernizacji węzłów cieplnych czy doprowadzanie ciepła do budynków, w których jeszcze brak jest takiej instalacji.
2. Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe konieczne będzie uwzględnienie środków, które Miasto musi zabezpieczyć na Fundusz Remontowy, wpłacany na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na Fundusz Remontowy. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli. Następuje to każdego roku poprzez uchwalenie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych przyjętego zakresu robót do wykonania w danym roku. Przyjmuje się, że stawki zaliczek na Fundusz Remontowy będą wzrastały.

3. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2014 – 2018 w zakresie wydatków koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta na remonty mieszkaniowych zasobów komunalnych łącznie z zaliczkami na FR przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	wydatki ogółem ( w zł)	z ogółem przypada na:		
		wpłaty na fundusz remontowy WM	remont budynków i lokali komunalnych	remont pustostanów
1	2	3	4	5
<b>PW 2013</b>	1 638 300,-	893 100,-	498 800,-	246 400,-
<b>2014</b>	1 667 500,-	890 300,-	555 200,-	222 000,-
<b>2015</b>	1 697 060,-	881 000,-	582 960,-	233 100,-
<b>2016</b>	1 726 863,-	870 000, -	612 108,-	244 755,-
<b>2017</b>	1 758 706,-	859 000, -	642 713,-	256 993,-
<b>2018</b>	1 792 691,-	848 000, -	674 849,-	269 842,-
<b>RAZEM</b>	<b>8 642 820,-</b>	<b>4 348 300,-</b>	<b>3 067 830,-</b>	<b>1 226 690,-</b>

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

Przedstawione zapotrzebowanie nie zawiera zadań inwestycyjnych ujętych w WPI .

4. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2014 - 2018 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 Miasta na dany rok.
5. Wykaz głównych rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2014 – 2018 (wg rodzaju robót) przedstawia Tabela nr 4, załączona do niniejszego opracowania.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych.**

#### **§ 1.**

#### **Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.**

1. Sprzedaż lokali wyodrębnionych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
2. Zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina oraz wysokość udzielanych bonifikat od cen sprzedaży lokalu jak i sposób ustalania wartości mieszkania przy sprzedaży określa obowiązująca uchwała Rady Miasta Konina w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków mieszkalnych i lokali komunalnych.



Aktualnie obowiązuje Uchwała Rady Miasta Konina Nr 256 z dnia 30 listopada 2011 roku.

3. Poniższa tabela przedstawia sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2009-2013

<b>Sprzedaż mieszkań</b>	<b>liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania</b>	<b>liczba sprzedanych mieszkań</b>	<b>wpływy ze sprzedaży ( w zł)</b>
<b>2009</b>	286	173	64 017,93
<b>2010</b>	95	126	1 079 633,30
<b>2011</b>	179	88	811 470,88
<b>2012</b>	86	83	846 253,41
<b>2013*</b>	44	46	247 201,75
<b>RAZEM</b>	<b>675</b>	<b>500</b>	<b>3 048 577,27</b>

\* stan na dzień 30.09.2013 r.

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

4. Na dzień 30.09.2013r. liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania komunalnego wynosiła 44.

Ilość złożonych wniosków nie świadczy jednak o tym, że wszyscy wnioskodawcy dokonają wykupu., niejednokrotnie po dokonaniu wyceny wartości lokalu, wnioskodawcy rezygnują z wykupu

## § 2.

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.**

1. Poniższe zestawienie przedstawia plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2014-2018. Przedstawiona ilość sprzedanych lokali określona została szacunkowo na podstawie ilości dokonanych sprzedaży z ostatniego roku.

<b>ROK</b>	<b>Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań</b>
2014	50
2015	50
2016	50
2017	50
2018	50

### § 3.

## **Polityka Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta na lata 2014-2018.**

1. Założenia polityki Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konin:
  - a) Utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale socjalne jak i tymczasowe pomieszczenia oraz lokale znajdujące się w budynkach komunalnych wskazanych jako rezerwa lokali socjalnych (wykazane w Tabeli nr 3 załączonej do mniejszego opracowania), gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku.
  - b) 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. Jeśli najemca przed złożeniem wniosku o wykup lokalu dokonał zamiany lokalu komunalnego to do spełnienia wymogu czasowego liczy się łączny czas najmu lokali wynajmowanych od Miasta.
  - c) Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.
  - d) 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.
  - e) W przypadku kiedy nastąpiło umorzenie należności czynszowych sprzedaż lokalu może nastąpić pod warunkiem dokonania przez najemcę zwrotu kwoty umorzonych należności, chyba że od dnia umorzenia należności minęło 10 lat.
  - f) Nie wyraża się zgody na sprzedaż lokali z obowiązującą bonifikatą w przypadku posiadania przez najemcę lub jego współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania na terenie Miasta Konin lub gmin ościennych nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym spełniającym warunki do użytkowania. W takim przypadku najemca będzie mógł wykupić lokal za 100% jego wartości.
  - g) Przy sprzedaży mieszkań komunalnych Miasto dążyć będzie przede wszystkim do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.
  - h) W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem Miasta (mała liczba mieszkań stanowiących własność Miasta), proponowanie dotychczasowym najemcom wykupu lokalu. W przypadku nie wyrażenia chęci wykupu Miasto proponować będzie zamiany najemców w celu umożliwienia sprzedaży tych lokali.
  - i) Przy sprzedaży lokali zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami: ustawą z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i zmianie Kodeksu cywilnego oraz obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina w tym zakresie.

2. 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).
3. Miasto Konin zainteresowane jest dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących Wspólnotach Mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych. Przy prywatyzacji mieszkań komunalnych Miasto przede wszystkim dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.
4. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy pozostającego do dyspozycji Miasta nie będzie dokonywać się sprzedaży mieszkań w budynkach wykazanych w Tabeli nr 3 załączonej do niniejszego opracowania, docelowo stanowiących zasób lokali socjalnych.
5. Założenia polityki z w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta stanowią podstawę przy podejmowaniu uchwały w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków mieszkalnych i lokali komunalnych.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Zasady polityki czynszowej.**

#### **§ 1.**

### **Zasady ustalania stawek czynszu najmu.**

1. Podstawy prawne
  - a) Zgodnie z art. 7 ust. 1 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 m<sup>2</sup> 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.
  - b) 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.
  - c) Stawka czynszu może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej tylko w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8a ust. 4a albo ust. 4b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  - d) 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.

2. Wartość odtworzeniowa to iloczyn  $1m^2$  powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia dla danego województwa ogłaszanego co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa.  
Aktualnie wskaźnik ten dla województwa wielkopolskiego wynosi 3.810 zł i obowiązuje od 01.10.2013 do 31.03.2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 20 września 2013r., poz. 5263).
3. Stawka czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie nie pogorszonym.
4. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowych zasobach Miasta Konina ustalane są za  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - a) położenia budynku:
    - w strefie peryferyjnej: obręby: Maliniec, Gosławice, Pątnów, Łęczyn, Wilków, Międzylesie,
    - w strefie centralnej: obręby: Czarków, Glinka, Starówka, Przydziałki, Pawłówek, Niesłusz,
  - b) ogólnego stanu technicznego budynku:
    - dobry,
    - średni,
    - zły,
  - c) 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.
5. Ponadto obowiązujące stawki czynszu zróżnicowane są wg wyposażenia lokalu. Zasoby mieszkaniowe pogrupowane są w siedmiu grupach:
  - I grupa - mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje tj.: elektryczną, wod.- kan., co., cw., gazową oraz posiadające łazienkę i wc;
  - II grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan. oraz posiadające wc lub łazienkę, instalacje co. i cw.
  - III grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan. oraz posiadające wc lub łazienkę, instalację co ale bez cw
  - IV grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan. oraz posiadające wc lub łazienkę
  - V grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod-kan, lecz nie posiadające wc lub łazienki
  - VI grupa - mieszkania wyposażone tylko w instalacje elektryczną (posiadające pobór wody na zewnątrz budynku)
  - VII grupa - lokale socjalne, w których czynsz najmu wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
6. Stawki czynszu obowiązujące od dnia 01.01.2014r. w zasobach mieszkaniowych Miasta przyjęte zostały Zarządzeniem Nr 108/2013 Prezydenta Miasta Konina z dnia 5 września 2013r. Wysokość stawek bazowych oraz wskaźników podwyższających i obniżających obejmuje Tabela oczynszowania.

7. Wysokość stawek bazowych czynszu najmu dla lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach komunalnych wynosić będzie 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Konina, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego, obowiązującego na dzień wprowadzenia tych stawek z zastrzeżeniem nowo wybudowanych budynków z lokalami socjalnymi.  
Stawki bazowe w nowo wybudowanych budynkach podlegają korekcie procentowej o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
8. 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.
9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.
10. 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 zarządca do wysokości ponoszonych w tym zakresie kosztów.
11. Zakłada się, że nadal obowiązywać będą przyjęte 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.

## § 2.

### **Stawki czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych Miasta Konina.**

1. W mieszkaniowych zasobach Miasta Konina obowiązują stawki czynszowe w wysokości określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina oraz tabelą oczynszowania.  
Aktualnie obowiązuje Zarządzenie Nr 108/2013 Prezydenta Miasta Konina z dnia 5 września 2013r. Obowiązującą Tabelę oczynszowania przedstawia Tabela Nr 5, załączona do niniejszego opracowania.
2. Aktualnie obowiązujące stawki czynszu wynoszą:
  - maksymalna stawka czynszu - 3,34 zł/m<sup>2</sup> co stanowi 1,05%, wartości odtworzeniowej
  - minimalna stawka czynszu - 1,44 zł/m<sup>2</sup> co stanowi 0,45% wartości odtworzeniowej
  - średnia stawka czynszu - 2,63 zł/m<sup>2</sup> co stanowi zaledwie 0,83% aktualnej wartości odtworzeniowej.
3. Wysokość stawek bazowych czynszu najmu dla lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach komunalnych wynosi 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Konina, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego, obowiązującego na dzień wprowadzenia tych stawek z zastrzeżeniem nowo wybudowanych budynków z lokalami socjalnymi. Stawki bazowe w nowo wybudowanych budynkach także podlegają korekcie procentowej o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali. Stawki bazowe dla nowo

wybudowanych budynków z lokalami komunalnymi są ustalane dla każdego budynku indywidualnie.

4. 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.
5. Na lata 2014-2018 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 zwyczajka czynszu w danym roku będzie wzrastała o wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.
6. 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.
7. Podwyżki stawek czynszu i innych opłat za używanie lokalu (za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) każdorazowo wprowadzane będą Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina.
8. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne aktualnie wynosi 0,72 zł/m<sup>2</sup> i stanowi ona 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobach Miasta. Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań komunalnych i będzie ona zawsze wynosić 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu.
9. W sytuacji podstawienia lokalu jako tymczasowego pomieszczenia stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.
10. Obniżki stawek czynszu na podstawie art.7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, będą mogły być wprowadzone pod warunkiem, że obowiązujące stawki czynszu wynosić będą minimum 2 % wartości odtworzeniowej.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Konina oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

#### **§ 1.**

### **Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Konina.**

1. 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 zarządców zasobów mieszkaniowych Miasta,
- pokrycie zaległości czynszowych,
- 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.

2. Zestawienie wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Konina w zakresie bieżącego utrzymania (dział 700, rozdział 70005) w latach 2010-2013 przedstawia poniższe zestawienie.

	NAZWA	ROK			
		2010	2011	2012	2013 (wykonanie za 10 miesięcy)
§	<b>Gospodarka mieszkaniowa</b>	<b>10 132 331,19</b>	<b>11 272 474,26</b>	<b>11 656 700,00</b>	<b>8 269 517,70</b>
4210	Zakup materiałów i wyposażenia	1 756,74	2 110,07	2 600,00	1 908,85
4260	Zakup energii	5 175 384,32	5 665 575,24	5 874 400,00	3 378 489,35
4270	Zakup usług remontowych	1 751 048,51	2 010 168,53	2 055 000,00	1 294 643,97
4300	Zakup usług pozostałych	2 828 658,67	3 170 964,21	3 218 000,00	3 373 897,70
4430	Różne opłaty i składki	7 729,00	15 915,00	30 400,00	25 616,00
4520	Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	77,00	60,00	500,00	90 449,80
4530	Podatek od towarów i usług	271 361,00	305 661,00	365 800,00	34 835,43
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	96 315,95	102 020,21	110 000,00	69 676,60

Zródło: dane własne, w zł

Największe wydatki związane w gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zawierają się w paragrafach 4260, 4270, 4300 (dział 700, rozdział 70005).

**Paragraf 4260** – Zakup energii obejmuje wydatki na energię cieplną, energię elektryczną, wodę (kanalizację) oraz dostawę gazu ziemnego.

**Paragraf 4270** – Zakup usług remontowych zawiera wydatki związane z remontami budynków i lokali komunalnych, w tym pustostanów oraz wydatki na pokrycie wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych.

**Paragraf 4300** – Zakup usług pozostałych - w ramach tego paragrafu regulowane są przede wszystkim zobowiązania z tytułu: wywozu nieczystości, utrzymania porządku i czystości, konserwacji wewnętrznych instalacji budynkowych, zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych, wynagrodzenia zarządcy oraz inne usługi (np. deratyzacja, usługi kominiarskie).

Pozostałe paragrafy obejmują wydatki związane z zakupem materiałów i wyposażenia, opłaty i składki (w tym na ubezpieczenie majątkowe gminnego zasobu mieszkaniowego), opłaty administracyjne, podatek od towarów i usług (w obszarze lokali użytkowych i dochodów z reklamy) oraz wydatki związane z postępowaniami na drodze sądowej należności z tytułu czynszów i opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych.

3. Aktualne jednostkowe średnie miesięczne wpływy z czynszu najmu oraz koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Wpływy z czynszu najmu	Koszty utrzymania ogółem	w tym koszty:		
				bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty zarządzania
1.	Ogółem zasoby	2,54	3,77	1,85	1,32	0,60
w tym:						
a)	w budynkach komunalnych	2,27	3,98	1,99	1,06	0,93
b)	w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	2,76	3,61	1,74	1,53	0,34

W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w kosztach remontów zaliczka na Fundusz Remontowy która średnio wynosi 1,47 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu

4. Prognozowane dochody z najmu i wydatki na utrzymanie bieżące zasobów mieszkaniowych na lata 2014-2018 przedstawia poniższa tabela.

Lp	Wyszczególnienie	PW 2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Dochody (w tys zł)	10 200	10 477	10 741	11 278	11 842	12 434
2.	Wydatki (w tys zł)	10 800	11 302	11 344	11 488	11 671	11 671

Prognozowane wydatki na lata 2014-2018 w stosunku do prognozowanych wpływów z czynszu przedstawia poniższa tabela.



Lp	Wyszczególnienie	PW 2013 (w tys. zł)	Prognozowane wydatki na lata 2014-2018 (w tys. zł)				
			2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	4 107	4 201	4 306	4 612	4 757	4814
2.	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (bez wynagrodzenia, bez kosztów remontów i bez funduszu remontowego)	2 006	2 063	2 138	2 250	2 350	2 374
3.	Koszty remontów budynków i lokali oraz pustostanów	745	777	816	857	900	945
4.	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	893	890	881	870	859	848
5.	Koszty wynagrodzenia zarządców	789	793	799	805	811	811
	<b>RAZEM</b>	<b>4 433</b>	<b>4 523</b>	<b>4 634</b>	<b>4 782</b>	<b>4 920</b>	<b>4 978</b>
	<b>Suma kosztów</b>	<b>4 433</b>	<b>4 523</b>	<b>4 634</b>	<b>4 782</b>	<b>4 920</b>	<b>4 978</b>
	<b>Różnica pomiędzy wpływami a kosztami</b>	<b>-326</b>	<b>-322</b>	<b>-328</b>	<b>-170</b>	<b>-163</b>	<b>-164</b>

## § 2.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Konina w latach 2014-2018 będą:
  - b) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
  - c) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
  - d) środki z budżetu Miasta.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne:
  - a) kredyty na remonty i termomodernizacje,
  - b) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych.
3. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu na lokalach mieszkalnych w takiej wysokości, aby uzyskane z nich wpływy bilansowały się z wydatkami w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.**

1. 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.
2. We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokale będące własnością Miasta), zarząd nieruchomościami wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Konina zostało przekazane zarządcom na podstawie zawartych przez Miasto umów z:
  - a) Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie,
  - b) Spółdzielnią Usług Administracyjno-Mieszkaniowych i Budowlanych „INREM”,
  - c) Kosalnet Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Przedsiębiorstwo Usług Socjalnych AS PAK Spółka komandytowa,
  - d) Miejskim Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie.Z ww. zarządcami są zawarte umowy o zarządzanie obejmujące zlecony zasób mieszkaniowy jak i określające zakres obowiązków zarządców.
4. Miasto Konin posiada dwie umowy zawarte na czas nieokreślony z:
  - a) Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie która jest kontumacją umowy zawartej w 1993r. i obejmuje największy zakres zasobów mieszkaniowych Miasta Konina,
  - b) Spółdzielnią Usług Administracyjno-Mieszkaniowych i Budowlanych „INREM, która jest kontynuacją umowy zawartej w 1998r.
5. Ponadto Miasto Konin posiada umowy zawarte na czas określony na podstawie przeprowadzonego przetargu publicznego w tym zakresie, które obowiązują od dnia 01.04.2013r. do dnia 31.12.2016 r. z:
  - a) Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie,
  - b) Kosalnet Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Przedsiębiorstwo Usług Socjalnych AS PAK Spółka komandytowa,
  - c) Miejskim Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie.
6. W roku 2016 nastąpi konieczność przeprowadzenia kolejnej procedury przetargowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i dokonania wyboru zarządców dla tych zasobów od dnia 01.01.2017r.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina.**

1. W latach 2014-2018 Miasto Konin będzie podejmować działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.
2. Miasto Konin ograniczać będzie stary (o złym stanie technicznym) zasób mieszkaniowy 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.
3. Miasto Konin będzie dążyć do pozyskania zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych.
4. W kolejnych latach Miasto dążyć będzie do zwiększenia efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych. Przychody z wynajmu lokali użytkowych są jednym z ważniejszych źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta.
5. Za celowe uznaje się stworzenie możliwości spłaty zaległych zobowiązań z tytułu czynszu poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac porządkowo-remontowych. Miasto Konin planuje opracowanie i wdrożenie programu oddłużeniowego lokatorów z tytułu należności czynszowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, odsetek oraz kosztów dochodzenia roszczeń i egzekucji za lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego ma na celu zmniejszenie wysokości zaległości czynszowych na zasobach mieszkaniowych Miasta Konina.
6. Miasto będzie podejmować działania mające na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
7. Przewiduje się zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn: ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności, jak również z innych powodów. Skuteczna polityka zamiany lokali ma na celu pomoc także zadłużonym najemcom i możliwość uzyskania lokalu umożliwiającego poprawę warunków mieszkaniowych.
8. Zasadne jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do zasobu przez przekwalifikowanie istniejących lokali (spełniających warunki określone w ustawie) czy tworzenie tych pomieszczeń w zabudowie kontenerowej.
9. Miasto Konin będzie nadal podejmowało działania mające na celu pozyskanie lokali poprzez wynajem lokali od innych właścicieli, by w ten sposób zaspokajać potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców.

10. Miasto Konin wspierać będzie działania Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla osób nie posiadających pełnej zdolności kredytowej a jednocześnie nie kwalifikujących się na uzyskanie prawa do najmu lokalu komunalnego z uwagi na przekroczenie progu dochodowego oraz podejmowania wspólnych działań w zakresie miejskiego budownictwa mieszkaniowego.
11. Jedną z koncepcji rozwoju budownictwa mieszkaniowego, jako formy pozyskiwania lokali mieszkalnych i metody rozwiązywania problemu niedoboru lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Konina może być nadbudowa oraz adaptacja strychów w budynkach komunalnych.
- W roku 2014 planuje się zlecenie wykonanie koncepcji nadbudowy budynków wielorodzinnych wraz z opinią techniczną, na podstawie której będzie możliwe przystąpienie do opracowania programu- funkcjonalno użytkowego dla danego budynku zakwalifikowanego do nadbudowy.
- Nadbudowa budynków będzie mogła być realizowana po uzyskaniu pozytywnej oceny stanu technicznego obiektów budowlanych, tj. fundamentów, podłoża, elementów nośnych budynku (ścian, stropów, belek), a w przypadku obiektów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej, także pozytywnej opinii konserwatora zabytków.
- Opracowana koncepcja architektoniczna, opinia techniczna i program funkcjonalno-użytkowy będzie podstawą do podjęcia decyzji o realizacji nadbudowy danego budynku. Istotnym elementem mającym wpływ na realizację tych przedsięwzięć będzie zabezpieczenie środków finansowych.



**POZOSTAŁE ZASOBY MIESZKANIOWE**  
**wg stanu na dzień 30.09.2013 r.**

**LOKALE WYNAJMOWANE OD OSÓB TRZECICH**

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Zarząd Wsp. Administrator</b>	<b>powierzchnia lokali (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Liczba lokali</b>
<i>1.</i>	<i>2.</i>	<i>3.</i>	<i>6.</i>	<i>7.</i>
1	Wyszyńskiego 6/17	KSM-PGKiM	26,56	1
2	Z. Urbanowskiej 1 (1-1)	MTBS-PGKiM	613,74	14
3	Zakole 5/33c	KSM-PGKiM	48,2	1
	<b>RAZEM</b>		<b>688,50</b>	<b>16</b>

**LOKAL SKARBU PAŃSTWA - PUBLICZNY ZASÓB MIESZKANIOWY**

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Zarząd Wsp. Administrator</b>	<b>powierzchnia lokalu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Liczba lokali</b>
<i>1.</i>	<i>2.</i>	<i>3.</i>	<i>6.</i>	<i>7.</i>
1	Tuwima 5/70	KSM-PGKiM	35,04	1

## WYKAZ BUDYNKÓW SOCJALNYCH

Lp.	Adres budynku	Zarządca	Powierzchnia użytkowa lokali	Liczba lokali
1	Dąbrowskiego 9	PGKiM	266,76	6
2	Janowska 1B	Konsalnet	750,43	18
3	Kaliska 7	PGKiM	322,61	7
4	Kanałowa 11	Konsalnet	273,46	6
5	Kanałowa 6	Konsalnet	380,21	7
6	Kanałowa 7	Konsalnet	335,98	6
7	Kanałowa 8	Konsalnet	314,58	11
8	Kłeczewska 59	PGKiM	133,84	3
9	Kolska 23	PGKiM	189,87	5
10	Kolska 25	PGKiM	57,32	2
11	Kolska 27	PGKiM	128,55	4
12	Kolska 35	PGKiM	261,24	8
13	Kościuszki 14	PGKiM	204,90	7
14	M.Dąbrowskiej 8a(kont)	PGKiM	56,00	2
15	M.Dąbrowskiej 8b(kont)	PGKiM	55,96	3
16	M.Dąbrowskiej 8c(kont)	PGKiM	113,28	5
17	Mickiewicza 20	PGKiM	245,68	6
18	Nadrzeczna 13	PGKiM	445,02	13
19	Nadrzeczna 15	PGKiM	531,58	16
20	Nowa 1	PGKiM	58,99	1
21	Nowa 2	PGKiM	68,56	2
22	Nowa 3	PGKiM	59,82	1
23	Nowa 4	PGKiM	70,74	2
24	Nowa 5	PGKiM	44,02	1
25	Nowa 6	PGKiM	56,42	2
26	PCK 10	PGKiM	217,03	7
27	Podgórna 19	PGKiM	239,40	4
28	Szeroka 4	PGKiM	227,22	6
29	Szeroka 6	PGKiM	252,95	6
30	Szeroka 8	PGKiM	196,99	5
31	Szkolna 23	PGKiM	157,72	3
32	Szpitalna 60	PGKiM	280,40	16
33	Ślesińska 38	PGKiM	137,00	4
34	Ślesińska 40	PGKiM	338,40	8
35	Wodna 7a	PGKiM	150,94	4
36	Wodna 17	PGKiM	265,60	8
37	M.Dąbrowskiej 50	PGKiM	723,67	20
<b>RAZEM</b>			<b>8 613,14</b>	<b>235</b>
stan na 30.09.2013 r.				

## WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

stanowiących rezerwę lokali socjalnych

Lp.	Adres budynku	Zarządca	Powierzchnia użytkowa lokali	Liczba lokali
1	Bema 7	PGKiM	392,06	10
2	Bema 9	INREM	406,05	10
3	Bema 11	INREM	416,80	11
4	Bema 15	PGKiM	395,63	11
5	Kaliska 20	PGKiM	980,83	21
6	Kilińskiego 7	PGKiM	202,05	4
7	Kleczevska 59A	PGKiM	124,06	3
8	Kościuszki 40	PGKiM	728,83	19
9	Kościuszki 40A	PGKiM	70,26	2
10	M. Dąbrowskiej 12	MTBS	55,60	2
11	M. Dąbrowskiej 14	MTBS	55,60	2
12	M. Dąbrowskiej 16	MTBS	55,60	2
13	M. Dąbrowskiej 18	MTBS	55,60	2
14	M. Dąbrowskiej 20	MTBS	55,60	2
15	M. Dąbrowskiej 22	MTBS	41,30	1
16	M. Dąbrowskiej 24	MTBS	41,30	1
17	M. Dąbrowskiej 26	MTBS	55,60	2
18	M. Dąbrowskiej 28	MTBS	48,00	1
19	M. Dąbrowskiej 30	MTBS	48,00	1
20	M. Dąbrowskiej 32	MTBS	41,30	1
21	M. Dąbrowskiej 34	MTBS	41,30	1
22	M. Dąbrowskiej 36	MTBS	41,30	1
23	M. Dąbrowskiej 38	MTBS	41,30	1
24	M. Dąbrowskiej 40	MTBS	41,30	1
25	M. Dąbrowskiej 42	MTBS	41,30	1
26	M. Dąbrowskiej 44	MTBS	41,30	1
27	M. Dąbrowskiej 46	MTBS	48,00	1
28	M. Dąbrowskiej 48	MTBS	48,00	1
29	3 Maja 31	PGKiM	365,60	8
30	3 Maja 34	PGKiM	257,44	7
31	Nadrzeczna 21	PGKiM	426,20	18
32	Nadrzeczna 56	PGKiM	96,80	2
33	Ogrodowa 2	PGKiM	216,56	8
34	Plac Zamkowy 7	PGKiM	189,50	4
35	Plac Zamkowy 8	PGKiM	426,89	10
36	Przemysłowa 5	PGKiM	2 625,53	97
37	Słowackiego 5	PGKiM	366,82	9
38	Wiosny Ludów 1	PGKiM	741,43	15
39	Wiosny Ludów 7	PGKiM	148,89	4
40	Wiosny Ludów 11	PGKiM	99,90	2
41	Wiosny Ludów 13	PGKiM	200,62	3
42	Wiosny Ludów 15	PGKiM	235,80	6
43	Wojska Polskiego 9	PGKiM	190,30	4
44	Wojska Polskiego 17	PGKiM	406,65	9
45	Z. Urbanowskiej 4	PGKiM	433,09	9
<b>RAZEM</b>			<b>12 041,89</b>	<b>331</b>

stan na 30.09.2013 r.



## Wykaz głównych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2014-2018

Lp	Adres budynku	Planowane remonty w zakresie						
		Remont pokryć dachowych	Remont klatek schodowych	Remont elewacji drzwi, chodnik	Termomodernizacje	wykonanie lub remont c.o./c.w., wod.-kan., kan. deszcz.	Remont instalacji elektrycznej	Inne
		Rok planowanej realizacji						
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	11 Listopada 9				2016			
2	3 Maja 28				2014			
3	3 Maja 34				2017	2016	2016	
4	3 Maja 41	2018		2018	2018	2018		
5	Armii Krajowej 6			2017				
6	Armii Krajowej 15			2017				
7	Bema 7					2015		
8	Bema 9	2015		2014				
9	Bema 11	2015		2014				
10	Bema 15					2015		
11	Chopina 14B		2015	2018		2017	2016	2015 (Remont dźwigu) 2014 (Instalacja fotowoltaiczna)
12	Janowska 1B	2018	2016	2015				2014 (Instalacja fotowoltaiczna)
13	Jędrzejewskiego 38				2015	2015		
14	Kaliska 7				2017	2017		
15	Kanałowa 6	2016	2017	2016	2018	2015	2014	
16	Kanałowa 7	2016		2016	2018	2014	2014	
17	Kanałowa 8	2016	2017	2016		2016		
18	Kanałowa 11	2016	2017	2016	2018	2014	2014	
19	Kolska 27				2015			
20	Kolska 35				2017			
21	Kościuszki 40				2018	2018		
22	Mickiewicza 20			2015			2015	
23	Nadrzeczna 11				2016			
24	Nadrzeczna 17					2014		
25	Nowa 2	2015						
26	Nowiny 6	2016	2015	2015			2017	
27	Nowiny 8	2016	2015	2015			2017	
28	Plac Zamkowy 7		2015		2017	2017		
29	Plac Zamkowy 8				2018	2014	2014	
30	Podgórna 19	2016		2016				
31	Przemysłowa 160	2017	2015	2014				
32	Słowackiego 4	2018	2016	2017		2016		
33	Słowackiego 6	2018	2016	2017		2016		
34	Słowackiego 8	2018	2016	2017		2016		
35	Szeroka 4					2014		
36	Szeroka 6					2014		
37	Szeroka 8					2014		
38	Szkołna 23	2018			2018			
39	Ślesińska 38					2014		
40	Ślesińska 40					2014		
41	Wiosny Ludów 1			2014	2014			
42	Wiosny Ludów 11				2016	2016		
43	Wiosny Ludów 11-13					2014		
44	Wiosny Ludów 13		2014		2016	2016		
45	Wodna 7a	2014			2014			
46	Wojska Polskiego 17				2017	2017		

## TABELA OCZYNSZOWANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH

## STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KONINA

GRUPA	STAN WYPOSAŻENIA LOKALU	Wyszczególnienie	Podstawowa stawka czynszu (bazowa) z/br/	WSKAŹNIKI ZMNIEJSZAJĄCE LUB ZWIĘKSZAJĄCE STAWKI PODSTAWOWE							
				POŁOŻENIE BUDYNKU		STAN TECHNICZNY BUDYNKU			USYTUOWANIE LOKALU W BUDYNKU		
				STREFA CENTRALNA	STREFA PERYFERYJNA	DOBRY	ŚREDNI	ZŁY	KORZYSTNE	NIEKORZYSTNE	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
I.	Mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje, tj.: elektryczną, wod.-kan.,co., cw., gazową oraz posiadające łazienkę i wc.	stawka czynszu	<b>2,78</b>	x	x	x	x	x	x	x	x
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	<b>0,14</b>	<b>-0,14</b>	<b>0,28</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,28</b>	<b>0,14</b>	<b>-0,14</b>	
II.	Mieszkania wyposażone jak w pkt. IV, oraz posiadające instalację co i cw ale bez instalacji gazowej	stawka czynszu	<b>2,61</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	<b>0,13</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,13</b>	<b>-0,13</b>	
III.	Mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje i urządzenia jak w pkt IV, oraz posiadające instalację co ale bez cw	stawka czynszu	<b>2,44</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	<b>0,12</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,24</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,24</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,12</b>	
IV.	Mieszkania wyposażone w inst. elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę	stawka czynszu	<b>2,14</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	<b>0,11</b>	<b>-0,11</b>	<b>0,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,21</b>	<b>0,11</b>	<b>-0,11</b>	
V.	Mieszkania wyposażone w instalację elektryczną i wod.-kan. lecz nie posiadające wc lub łazienki	stawka czynszu	<b>1,97</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	<b>0,10</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,20</b>	<b>0,10</b>	<b>-0,10</b>	
VI.	Mieszkania wyposażone tylko w instalację elektryczną	stawka czynszu	<b>1,80</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	<b>0,09</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,09</b>	<b>-0,09</b>	
VII.	Lokale socjalne	stawka czynszu	<b>0,72</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		kwota zm. i zw. stawki podstaw.	x	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
OGÓLEM		średni wpływ z czynszu	<b>2,63</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		minimalna stawka czynszu	<b>1,44</b>	x	x	x	x	x	x	x	
		maksymalna stawka czynszu	<b>3,34</b>	x	x	x	x	x	x	x	

**Objaśnienia określeń:**

Położenie budynku:

**Strefa peryferyjna** - obręby: Maliniec, Gosławice, Pątnów, Łęczyn, Wilków, Międzyziesie**Strefa centralna** - obręby: Czarków, Glinka, Starówka, Przydziałki, Pawłówek, Niestusz

Usytuowanie 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**Stan techniczny** (określa komisja powołana przez Zarządcę z udziałem Gminy):**dobry** - budynki zadbane w dobrym stanie technicznym**średni** - budynki stare mniej zadbane w średnim stanie technicznym**zły** - budynki o dużym stopniu zniszczenia**Lokal socjalny** - lokale zlokalizowane w budynkach socjalnych lub wskazane jako socjalne