

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 114
Rady Miasta Konina
z dnia 24 kwietnia 2019 roku



**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KONINA
NA LATA 2019-2023**

WPROWADZENIE -----	2
ROZDZIAŁ I -----	5
Analiza stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz prognoza dotycząca potrzeb i wielkości zasobu mieszkaniowego -----	5
Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Konina -----	5
Analiza potrzeb mieszkaniowych -----	9
Popyt mieszkaniowy -----	10
Planowane działania Miasta Konina w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości na lata 2019-2023 -----	11
ROZDZIAŁ II -----	14
Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konin w latach 2019-2023 -----	14
Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. -----	14
<i>Planowane zadania inwestycyjne ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym i Lokalnym Programie Rewitalizacji</i> -----	18
<i>Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023</i> -----	19
<i>Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023</i> -----	21
ROZDZIAŁ III -----	25
Sprzedaż lokali mieszkalnych -----	25
Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. -----	25
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach. -----	26
Polityka Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta na lata 2019-2023. -----	26
ROZDZIAŁ IV -----	28
<i>Zasady polityki czynszowej.</i> -----	28
Zasady ustalania stawek czynszu najmu – dla umów najmu lokali mieszkalnych (czynsz najmu) oraz lokali zajmowanych bezumownie (odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu) -----	28
<i>Warunki obniżki stawki czynszu najmu.</i> -----	34
<i>Dopłaty do czynszu.</i> -----	35
ROZDZIAŁ V -----	36
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 -----	36
<i>Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej</i> -----	36
Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego wobec Miasta Konina -----	36
ROZDZIAŁ VI -----	38
Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne-----	38
ROZDZIAŁ VII -----	42
<i>Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach -----</i>	42
ROZDZIAŁ VIII -----	44
Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina -----	44

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023 określa zasady oraz kierunki prowadzonej przez Miasto Konin polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Z dniem 21 kwietnia 2019r. weszły w życie nowe zapisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U z 2018r. poz.1234 ze zm.)

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika w sposób bezpośredni z zapisu art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z zapisami ustawy **tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy.**

Realizując to zadanie gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego (lokale socjalne w brzmieniu ustawy do dnia 20.04.2019r.) i lokale zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

Gmina wykonuje to zadanie wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 2204,2348).

Zasadniczym celem programu jest ustalenie kierunków działania i wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

1. zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
2. zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
3. poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
4. poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Miasta,
5. poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

W latach 2019-2023 Miasto Konin będzie prowadziło przyjęte założenia programowe, w szczególności poprzez:

1. pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,

2. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta,
3. ograniczanie zmniejszania mieszkaniowego zasobu Miasta,
4. dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym,
5. dążenie do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych o średnim i złym stanie technicznym,
6. prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
7. prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
8. prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
9. reprezentowanie Miasta we Wspólnotach Mieszkaniowych z jej udziałem,
10. poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego podejmowane będą następujące działania:

1. realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
2. pozyskiwanie nowych zasobów mieszkaniowych przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego,
3. wspieranie budownictwa społecznego prowadzonego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
4. pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
5. pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych,
6. nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.

Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem zasobów mieszkaniowych Miasta Konina, uzależnione jest od wysokości środków finansowych przeznaczanych corocznie w budżecie Miasta na ten cel i zapisanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

ROZDZIAŁ I

Analiza stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz prognoza dotycząca potrzeb i wielkości zasobu mieszkaniowego

§ 1.

Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Konina

1. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20.07.2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2363) - definicja obowiązująca od dnia 21.04.2019r. – art. 2 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2018r. poz. 1234 ze zm.).
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. Według stanu na dzień 31.12.2018r. mieszkaniowy zasób Miasta Konina wynosił 1.839 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 74.831,82 m², z tego:
 - a) 954 lokali o powierzchni użytkowej 37.716,02 m² w 108 budynkach komunalnych,
 - b) 880 lokali o powierzchni użytkowej 36.930,26 m² w 140 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w których Miasto posiada udziały,
 - c) 5 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej 185,54 m².

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

- a) **22 lokale** mieszkalne o łącznej powierzchni 1.020,25 m²,
- b) **1 lokal użytkowy** o powierzchni użytkowej 132,00 m².

Wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta Konina stanowiącego własność Miasta Konina + budynki w przymusowym zarządzie gminy (OSM) wg stanu na dzień 31.12.2018r. przedstawia Tabela nr 1, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

4. Miasto Konin posiada w zarządzie także 1 lokal mieszkalny Skarbu Państwa o powierzchni użytkowej 35,04 m².
5. **Miasto Konin w celu realizacji swego zadania wynajmuje dodatkowo 30 lokali mieszkalnych**, stanowiących własność innych podmiotów, na podstawie umów najmu z prawem do podnajmu, o łącznej powierzchni użytkowej **1.242,32 m²**, tj.:
 - a) **14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 613,74 m²** w budynku **przy ul. Zofii Urbanowskiej 1** należącym do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - b) **12 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 491,88 m²** w budynku **przy ul. Wodnej 39** należącym do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - c) **1 lokal o powierzchni użytkowej 26,56 m²** w budynku **przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6** należącym do Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Koninie,
 - d) **1 lokal o powierzchni użytkowej 48,20 m²** w budynku **przy ul. Zakole 5** należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej Zakole 5,
 - e) **2 lokale o łącznej powierzchni 61,94 m²** w budynkach przy ul. Kolskiej 18 i 20 należących do Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wykaz pozostałych zasobów mieszkaniowych, niebędących własnością Miasta Konina, wynajmowanych przez Miasto wg stanu na dzień 31.12.2018r., przedstawia Tabela Nr 1a stanowiąca załącznik do niniejszego Programu.

6. W roku 2012 **Miasto Konin** z zasobów mieszkaniowych **wydzieliło 8 mieszkań chronionych o łącznej powierzchni użytkowej 274,48 m²**, zlokalizowanych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Dworcowej 7.

Mieszkania te zgodnie z zawartą umową przekazane zostały w użyczenie do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie, celem realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, który dokonuje również przydziału tych mieszkań.

Zarządcą tych lokali jest Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie na podstawie zawartej z Miastem Konin umowy.

7. Miasto Konin w roku 2000 wydzieliło zasób lokali socjalnych. Wydzielony zasób stanowił 40 budynków socjalnych, w których znajduje się 245 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8.915,60 m².

Wykaz budynków socjalnych stanowiących wydzielony zasób lokali socjalnych wg stanu na dzień 31.12.2018 r. przedstawia Tabela nr 2 będąca załącznikiem do niniejszego Programu – wydzielony zasób lokali socjalnych obowiązuje do dnia 20.04.2019r.

Z dniem wejścia w życie niniejszego opracowania zasób ten będzie stanowił zabezpieczenie lokali w pierwszej kolejności na najem socjalny lokali – wykaz

tego zasobu przedstawia Tabela nr 2a będąca załącznikiem do niniejszego opracowania.

Wg stanu na dzień 31.12.2018r. faktyczny zasób lokali socjalnych wynosił 273 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 9.176,66 m². Taka liczba lokali socjalnych wynika z faktu, że aktualnie umowy najmu lokali socjalnych zawarte są również w budynkach komunalnych oraz w lokalach wynajmowanych przez Miasto Konin od innych podmiotów z prawem do podnajmu.

8. Miasto Konin do dnia 20.04.2019 r. posiadało dodatkowo wydzielony zasób lokali w budynkach komunalnych stanowiących rezerwę lokali socjalnych.

Wykaz tych budynków wg stanu na dzień 31.12.2018 r. przedstawia Tabela nr 3 będąca załącznikiem do Programu – obowiązuje do dnia wejścia w życie niniejszego opracowania.

9. Zgodnie z nowymi zapisami ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1234) z dniem 21 kwietnia 2019 r. z ustawy znika zapis dotyczący pojęcia „lokali socjalnych”, a tym samym od dnia 21.04.2019 r. gmina nie ma już obowiązku wydzielania zasobu lokali socjalnych. Jednak likwidując „lokale socjalne” ustawodawca wprowadził nowe pojęcie „najem socjalny lokalu”.

Należy zaznaczyć, że najem socjalny lokalu wiąże się również z koniecznością zabezpieczenia w zasobie Miasta lokali będących zabezpieczeniem zasobu mieszkaniowego przeznaczonego na najem socjalny lokali.

Zapotrzebowanie na lokale w ramach najmu socjalnego związane jest z faktem, że są one zabezpieczane w dwóch obszarach tj.:

- dla rodzin o niskich dochodach, znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- w celu realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do najmu socjalnego lokalu (lub lokalu socjalnego – dotyczy już orzeczonych wyroków).

Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu będą wyodrębniane poprzez zawarcie umowy na czas oznaczony, określającej jednocześnie status prawny lokalu, przy czym może to być lokal o obniżonym standardzie. Należy przyjąć, że na najem socjalny lokalu w pierwszej kolejności należy przeznaczać lokale o niższych kosztach utrzymania.

10. Ustala się wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowych zasobów Miasta Konina, które będą stanowiły zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym przeznaczanych na najem socjalny lokalu. - lokale w tych budynkach nie będą podlegały sprzedaży. (Patrz: Rozdział III Sprzedaż lokali mieszkalnych).

Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina, w których lokale nie będą podlegały sprzedaży przedstawia Tabela nr 4, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

11. Na dzień 31.12.2018r. Miasto Konin w swoich zasobach mieszkaniowych posiadało **3 lokale wskazane na tymczasowe pomieszczenia**, z tego aktualnie dwa lokale zajmowane są bezumownie, a jeden stanowi pustostan.

Sposób wyodrębnienia pomieszczeń tymczasowych jest analogiczny, jak w przypadku najmu socjalnego lokalu. Status takiego pomieszczenia ustala się poprzez zawartą umowę, przy czym może to być lokal o obniżonym standardzie.

Przyjmuje się, że **tymczasowe pomieszczenia mogą być tworzone w lokalach znajdujących się w budynkach z lokalami o obniżonym standardzie przy ul. Szpitalnej 60, ul. PCK 10 oraz ul. Marii Dąbrowskiej 8 a, b i c, - w przypadku odzyskania lokalu w tych budynkach, lokal taki można będzie wskazać jako tymczasowe pomieszczenie.**

12. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina określa obowiązująca Uchwała Rady Miasta Konina w tym zakresie – aktualnie jest to Uchwała nr 424 z dnia 18.03.2009r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

13. W budynkach mieszkalnych znajduje się **37 lokali użytkowych** o łącznej **powierzchni użytkowej 2.267,40 m²**, w tym:

- a) lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.185,50 m² znajduje się w budynkach komunalnych,
- b) 23 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1.081,90 m² znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

14. Ponadto w zakresie prowadzonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2018 r. wykazanych jest **13 budynków użytkowych wolnostojących**, w których znajduje się **37 lokali** o łącznej **powierzchni użytkowej 4.610,98 m²**.

Lokale te aktualnie prowadzone są przez Wydział Spraw Lokalowych.

W roku 2019 planuje się zmianę sposobu zarządzania lokalami użytkowymi w budynkach użytkowych wolnostojących, nadzór nad tymi zasobami zostanie przekazany do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

15. Zasady najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych reguluje obowiązujące w tym zakresie Zarządzenie Prezydenta Miasta Konina – aktualnie obowiązuje Zarządzenie nr 51/2015 z dnia 23 kwietnia 2015r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych.

16. Miasto Konin w latach 2014-2018 podejmowało działania na rzecz pozyskania (zwiększenia) zasobu lokali mieszkalnych w tym:

- a) 2014 rok – zakończenie zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa czterech domków mieszkalnych oraz rozbudowa budynku gospodarczego w Koninie przy ul. M. Dąbrowskiej” – w wyniku czego powstało 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 227,20 m²,
- b) 2015 rok – pozyskanie łącznie 20 lokali o powierzchni użytkowej 746,50 m², w tym:
- 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 175,04 m² w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Dworcowej 7 w Koninie (przejęcie od FUGO),
 - 1 lokal mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 17,64 m² w budynku spółdzielczym przy ul. Powstańców Styczniowych 2/27 (spadek po osobie fizycznej),
 - 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 491,88 m² w budynku MTBS Sp. z o.o. w Koninie przy ul. Wodnej 39 - najem z prawem do podnajmu (przydziały w tych lokalach otrzymały osoby uprawnione do otrzymania lokalu komunalnego z zasobów Miasta Konina),
 - 2 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 61,94 m² w tym: w budynkach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Kolskiej 18/7 (31,48 m²) i Kolskiej 20/1 (30,46 m²) – najem z prawem do podnajmu (przydziały w tych lokalach otrzymały osoby uprawnione do otrzymania lokalu komunalnego lub socjalnego z zasobów Miasta Konina).

§ 2.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. 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 przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Obowiązkiem Miasta jest zapewnienie najmu lokalu socjalnego dla osób wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (art. 14 ust 1 ww. ustawy).
3. Obowiązkiem Miasta jest również wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób wobec których sąd nie orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach o których mowa w art. 4 ust 2a ww. ustawy.
4. W przypadku niewykonania obowiązku wynikającego w orzeczonych wyroków eksmisyjnych lokalu socjalnego o których mowa w ust 2 i 3, właścicielowi

przysługuje roszczenie odszkodowawczego do gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz.1025 ze zm.).

5. Celem zminimalizowania kosztów Miasta związanych z ewentualnymi roszczeniami z tytułu niedostarczenia lokalu, Miasto na bieżąco prowadzi negocjacje z właścicielami lokali w sprawie odstąpienia od roszczenia wypłaty odszkodowań.

W latach 2014-2018 z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku Miasto wypłaciło odszkodowanie w wysokości łącznie 93.457,57 zł.

Na dzień 31.03.2019r. Miasto Konin posiada zarejestrowanych **150 orzeczonych sądowych wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego** (w tym: 85 wyroków dotyczy lokali Miasta a 65 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli) oraz **31 wyroków bez przyznanego prawa do lokalu socjalnego** (w tym 16 wyroków dotyczy lokali Miasta a 15 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli).

Brak możliwości realizacji przez Miasto orzeczonych wyroków powoduje możliwość potencjalnych wystąpień przez wierzycieli do gminy z roszczeniem odszkodowawczym.

Realizacja przez gminę postanowień z orzeczonych wyroków eksmisyjnych wiąże się z koniecznością wskazywania pozyskanych lokali osobom ujętym na wyrokach eksmisyjnych, co negatywnie wpływa na możliwość przeznaczania odzyskanych lokali na potrzeby mieszkańców o niskich dochodach, oczekujących na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu z zasobów Miasta Konina.

§ 3.

Popyt mieszkaniowy

1. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na listach uprawnionych do przydziału lokali z zasobów Miasta Konina w latach 2014-2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do przydziału lokalu						
Obowiązujące listy:	Lata					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
a) mieszkań komunalnych	403	398	350	376	352	308
b) lokali socjalnych	343	402	366	421	401	370
c) zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych	216	225	198	196	181	150
d) pomieszczenia tymczasowe	72	77	55	43	38	31
RAZEM	1034	1102	969	1036	972	859

* pozycja a) i b) wg stanu na dzień 31.01.2019 r. 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.

* pozycja c) i d) obejmuje wyroki zarejestrowane do dnia 31.03.2019 r.

2. Liczba wniosków zarejestrowanych i opiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w latach 2015 i 2017 – wg roku rozpatrywania wniosków przez Komisję:
 - **rok 2015** – 448 wniosków (zarejestrowane od dnia 01.02.2013r. do dnia 17.02.2015r.),
 - **rok 2017** – 375 wniosków (zarejestrowane od dnia 18.02.2015r. do dnia 27.06.2017r.).
3. Liczba wniosków zarejestrowanych w okresie od dnia 27.06.2017r. do dnia 31.03.2019 r. oczekujących na zaopiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową – 239 wniosków.
4. Liczba osób/rodzin uprawnionych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych wg stanu na dzień 31.03.2019 r.:
 - z prawem do przydziału lokalu socjalnego - **pozostało niezadowolonych 150 wyroków;**
 - bez prawa do przydziału lokalu socjalnego (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) - **pozostało niezadowolonych 31 wyroków.**
5. Dokonane przydziały lokali mieszkalnych w latach 2014-2018:

Liczba gospodarstw domowych, którym przydzielono mieszkania						
Listy:	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
a) mieszkań komunalnych	27	31	24	25	22	4
b) lokali socjalnych i zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych	34	54	42	29	20	8
c) pomieszczeń tymczasowych	1	0	0	1	0	0
d) lokali zamiennych	0	0	0	0	4	0
RAZEM	62	85	66	55	46	12

* stan na dzień 31.03.2019 r.

§ 4.

Planowane działania Miasta Konina w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości na lata 2019-2023

1. Miasto Konin, w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2019-2023 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:

- a) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
 - b) wspieranie budownictwa społecznego, zwłaszcza prowadzonego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - c) partycypację Miasta w budowie budynków mieszkalnych przez MTBS Sp. z o. o w Koninie,
 - d) podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
 - e) pozyskiwanie środków zewnętrznych na inwestycje polegające na budowie nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - f) wynajem lokali mieszkalnych z prawem do podnajmu od innych właścicieli lokali (lokale te będą mogły być podnajmowane osobom oczekującym na listach osób uprawnionym do przydziału mieszkania z zasobów Miasta Konina; wynajmując lokale, będące własnością innych właścicieli, Miasto Konin będzie pokrywać różnicę w stawce czynszu najmu obowiązującej na wynajmowanym zasobie a stawką czynszu najmu obowiązującą w zasobach Miasta),
 - g) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
 - h) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od spółdzielni mieszkaniowych lub właścicieli prywatnych.
2. W celu zapewnienia dostatecznej liczby lokali na najem socjalny **w latach 2019-2023** podejmowane będą działania związane z:
- a) odzyskiwaniem lokali i przeznaczaniem ich na najem socjalny lokalu,
 - b) pozyskiwaniem nowych zasobów mieszkaniowych,
 - c) dokonywaniem zamian lokali komunalnych na lokale o wyższym standardzie przeznaczając odzyskane lokale na najem socjalny lokalu,
 - d) pozyskiwaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie budowy nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne.
3. Ustala się, że w latach 2019-2023 Miasto nie będzie dokonywać sprzedaży lokali w budynkach, o których mowa w § 1 ust 10, które wyznaczono jako zabezpieczenie zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta, w celu realizacji ustawowych obowiązków.
4. W latach 2019-2023 Miasto planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez pozyskiwanie lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym lub/i wtórnym, jak również poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe, w tym przy udziale Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

5. W ramach zadań inwestycyjnych w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023 Miasto Konin planuje:

1) **w roku 2019:**

- a) **lokale mieszkalne** w budynku, wybudowanym przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, z czego **16 lokali przeznaczonych będzie do zasiedlenia z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego** (2.200 tys. zł - wkład Miasta do MTBS),
- b) **24 lokale mieszkalne** w budynku przy ul. Piłsudskiego, wybudowanym przez prywatnego inwestora, z przeznaczeniem na lokale komunalne, **z czego 16 lokali przeznaczonych będzie do zasiedlenia z list osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego**, natomiast pozostałe 8 lokali będzie przeznaczone na przydział dla osób wskazanych przez inwestora prywatnego dla osób niepełnosprawnych.

2) **w roku 2021:**

- a) - **88 lokali mieszkalnych** w budynkach przy ul. Szarych Szeregów w Koninie, wybudowanych przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, z czego **44 lokali przeznaczonych będzie do zasiedlenia z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego** (3.514 tys. zł - wkład Miasta do MTBS).

3) **w roku 2022:**

- **12 lokali mieszkalnych** pozyskanych poprzez budowę nowego zasobu przy udziale wsparcia finansowego z BGK w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego lub pozyskanie lokali na rynku wtórnym lub pierwotnym (2.000 tys. zł);

4) **w roku 2023:**

- a) **12 lokali mieszkalnych** poprzez budowę nowego zasobu przy udziale wsparcia finansowego z BGK w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego lub pozyskanie lokali na rynku wtórnym lub pierwotnym (2.000 tys. zł),
- b) **10 lokali mieszkalnych** pozyskanych poprzez budowę nowego zasobu przez MTBS Sp. z o.o. w Koninie lub pozyskanie lokali na rynku wtórnym lub pierwotnym (2.000 tys. zł);

6. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Konina w latach 2019 – 2023, z uwzględnieniem planowanych powyżej zadań inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2018	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
Lokale stanowiące 100% własności Miasta (w tym bud. OSM)	954	978	978	978	990	1 002
Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	880	830	780	730	680	630
Lokale Miasta w zasobach KSM	5	5	5	5	5	5
Lokal skarbu Państwa	1	1	1	1	1	1
Lokale wynajmowane od innych podmiotów	30	46	46	90	90	100
RAZEM	1 870	1 860	1 810	1 804	1 766	1 738

Należy zaznaczyć, że podane w tabeli wielkości są prognozowane a ich faktyczne wielkości będą uzależnione od możliwości realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych ujętych w WPI jak i również faktycznej sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Również trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które niewątpliwie będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu.

ROZDZIAŁ II

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konin w latach 2019-2023

§ 5.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Konina cechuje duża różnica zużycia technicznego. W dużej mierze stan techniczny budynków zależy od roku jego budowy, dlatego zdecydowanie trudniejsze pod względem warunków zamieszkiwania są lokale znajdujące się w starej części miasta, gdzie przeważa przedwojenne budownictwo.

2. Podział budynków z uwagi na rok budowy przedstawia poniższe zestawienie:

Rok budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Łącznie
do roku 1900	9	-	9
1901-1920	10	3	13
1921-1940	13	10	23
1941-1960	9	35	44
1961-1980	19	77	96
1981-1990	7	15	22
1991-2000	10	-	10
2001-2010	25	-	25
po roku 2010	6	-	6
RAZEM	108	140	248

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 01.01.2019 r.

Budynki OSM wliczone do budynków komunalnych, wykaz nie obejmuje lokali Miasta w zasobach KSM, lokali wynajmowanych od osób trzecich oraz lokalu Skarbu Państwa

Jak wynika z powyższego zestawienia aż 83,47% (207 budynków) z ogółu budynków to budynki wybudowane do roku 1990, natomiast tylko 16,53% (41 budynki) stanowią budynki wybudowane po 1990 roku.

W mieszkaniowych zasobach Miasta Konina najwięcej jest budynków wybudowanych w latach 1961-1980 (96 budynków) które stanowią ponad 38% wszystkich zasobów, z czego zdecydowana większość to budynki stanowiące aktualnie wspólnoty mieszkaniowe.

Najwięcej budynków komunalnych wybudowano w latach 2001-2010 (25 budynków), co stanowi ok. 10 % wszystkich budynków komunalnych.

Natomiast po roku 2010 wybudowanych zostało tylko 6 budynków komunalnych.

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

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Stan techniczny budynków *		
		dobry	średni	zły
Łącznie budynki komunalne i budynki Wspólnot Mieszkaniowych oraz budynki OSM w tym:	248	187	53	8
- budynki OSM	3	1	2	-
- budynki komunalne	105	66	31	8
- budynki Wspólnot Mieszkaniowych	140	120	20	0

*stan na dzień 01.01.2019 r.

Stan techniczny budynków ustalany jest na podstawie protokołu sporządzanego przez zarządcę przy udziale przedstawiciela Miasta Konina

Stan techniczny budynków określany jest między innymi na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1202 ze zm.), wizji lokalnych, uzyskanych ekspertyz, opinii, nakazów.

Stan techniczny określany jako **dobry**, oznacza, że budynki utrzymane są w należyтым stanie i nie wymagają aktualnie remontu, 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 niezagrażające 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.

Jak wynika z powyższego zestawienia stan techniczny około 26% 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. Podział zasobów lokalowych wg ogólnego stanu technicznego budynków przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Stan techniczny budynków	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²) *	Liczba lokali*
1	dobry	62 175,46	1515
2	średni	10 499,70	265
3	zły	2 156,66	59
RAZEM		74 831,82	1839

* stan na dzień 01.01.2019 r.

Zestawienie nie obejmuje lokali wynajmowanych od osób trzecich oraz lokalu Skarbu Państwa. Lokale te znajdują się z w budynkach o dobrym stanie technicznym.

Jak wynika z powyższego zestawienia stan techniczny ponad 82% wszystkich lokali znajduje się w budynkach w dobrym stanie technicznym, natomiast 18 % lokali znajduje się w budynkach o średnim i złym stanie technicznym a więc te zasoby w pierwszej kolejności wymagają przeprowadzenia remontów bieżących lub kapitalnych.

5. Podział zasobów lokalowych wg wyposażenia budynków w urządzenia i instalacje przedstawia zestawienie poniżej:

Lp	Wyposażenie lokali	Powierzchnia użytkowa lokali *	Liczba lokali*
1	wszystkie instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, CW, gazowa, łazienka	6 308,10	138
2	instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, CW, łazienka lub wc	44 302,89	1087
3	instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, łazienka lub wc bez CW	6 634,18	175
4	instalacje: elektryczna, wod.-kan., łazienka lub wc	17 551,56	438
5	instalacje: elektryczna, wod.-kan., bez łazienki lub wc	35,09	1
RAZEM		74 831,82	1839
	w tym: lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe,	9 370,48	280

*stan na dzień 01.01.2019 r.

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

Jak wynika z powyższego zestawienie tylko 138 lokali stanowiących 7,5 % wszystkich lokali w zasobach Miasta Konina wyposażonych jest we wszystkie instalacje łącznie z instalacją gazową, natomiast 23,9 %, tj. 439 lokali nie posiada instalacji centralnego ogrzewania.

§ 6.

Planowane zadania inwestycyjne ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym i Lokalnym Programie Rewitalizacji

1. Zgodnie z aktualnie obowiązującym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym (WPI) Miasto Konin w latach 2019-2023 w zakresie modernizacji budynków planuje wykonać :
 - 1) kompleksową modernizację energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta Konina poza obszarem Starówki, całkowity koszt inwestycji – 3.800.000,00 zł (obejmuje 20 budynków, zakładany termin realizacji 2019-2022),
 - 2) kompleksową modernizację energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta Konina na obszarze Starówki, całkowity koszt inwestycji – 7.200.000,00 zł (obejmuje 27 budynków, zakładany termin realizacji 2019-2022),
 - 3) budowę instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody na osiedlu domków komunalnych przy ul. Marii Dąbrowskiej w Koninie, całkowity koszt inwestycji – 693.000,00 zł (obejmuje 19 budynków, zakładany termin realizacji 2019).

W roku 2019 dokonana zostanie aktualizacja WPI w zakresie planowanych terminów i kosztów realizacji powyższych zadań.

2. Miasto Konin realizuje także politykę określoną w **Lokalnym Programie Rewitalizacji (LPR) Miasta Konina na lata 2016-2023**, który zakłada „uzdrowienie” Miasta w różnych jego obszarach: społecznym, środowiskowym, gospodarczym jak i mieszkaniowym.

W zakresie polityki mieszkaniowej zawartej w LPR zakłada się realizację zadań mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców Miasta Konina poprzez m. in.: likwidację ogrzewania piecowego, modernizację, w tym kompleksowe, substancji mieszkaniowej oraz nowe budownictwo mieszkaniowe.

W LPR zostało ujęte zadanie inwestycyjne pod nazwą: *Kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta Konina na obszarze Starówki* (zadanie takie ujęto również w WPI).

Zadanie to zakłada likwidację ogrzewania piecowego i podłączenie wszystkich budynków wskazanych w zadaniu do miejskiej sieci ciepłowniczej, budowę węzłów cieplnych w budynkach, jak również wyposażenie budynku i lokali w ciepłą wodę użytkową. Dodatkowo, zakładana jest też termomodernizacja

przegród zewnętrznych budynków, która dotyczyć będzie zarówno ścian jak i dachów, jak również wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Z analizy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego wynika, że duża część komunalnych budynków mieszkalnych z najslabszym wyposażeniem w instalacje (brak co i cwu) znajduje się w starej części Miasta na obszarze Starówki, w związku z tym warunki zamieszkiwania w tym rejonie są bardziej uciążliwe dla mieszkańców, tym bardziej że są to stare budynki, często przedwojenne, które nie zostały poddane termomodernizacji.

Realizacja kompleksowej modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta Konina na tym obszarze znacznie poprawi kondycję budynków i komfort życia lokatorów lokali komunalnych.

Podniesienie standardu i uzbrojenie budynków w media, pozwoli Miastu podnieść stawki czynszu, zgodnie z założoną polityką czynszową, tak by utrzymać potem zmodernizowany zasób w stanie nie pogorszonym.

Realizacja wykonania tego zadania przez Miasto Konin uzależniona jest w głównej mierze od możliwości zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych w Budżecie Miasta, jednakże jego realizacja w znaczący sposób poprawi stan techniczny budynków a także jakość życia i komfort zamieszkiwania najemców.

4. Urzeczywistnienie prognozy poprawy stanu technicznego w zasadniczym stopniu uzależnione będzie od możliwości finansowych Miasta Konina i zabezpieczonych środków finansowych w budżecie Miasta w danym roku.

§ 7.

Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023

1. Jednym z głównych celów prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta jest utrzymanie pewnej liczby zasobów, która ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gminy. Zatem Miasto będzie czynić starania, alby w miarę możliwości finansowych, remontować oraz modernizować posiadane zasoby, pod warunkiem ich opłacalności.
2. Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy koniecznych remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie Miasta przyjmowany do realizacji w danym roku.

Plan remontów sporządzany będzie przez Wydział Spraw Lokalowych na podstawie propozycji zarządców mieszkaniowych zasobów Miasta w odniesieniu do zabezpieczonych na ten cel środków finansowych Budżecie Miasta na dany rok.

W ramach planu remontów na dany rok niezbędne będzie zabezpieczenie znacznych środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczy to lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji, śmierci najemcy lub braku osób, którym zgodnie z przepisami przysługuje lokal po śmierci najemcy; odzyskane lokale najczęściej są w złym stanie technicznym i wymagają dużego zakresu robót.

3. W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków i lokali niezbędne jest wykonanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawę warunków zamieszkiwania.
4. Planowane roboty remontowe w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych podzielić można na następujące rodzaje robót:
 - 1) remonty bieżące,
 - 2) remonty główne,
 - 3) modernizacje budynków mające na celu poprawę stanu technicznego budynków i podwyższenie standardu zamieszkiwania, takie jak:
 - a) podłączenie budynków do instalacji wod-kan i deszczowej,
 - b) modernizacja istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,
 - c) doprowadzenie co i cw do budynków, wykonaniu węzłów i instalacji co i cw w budynkach,
 - d) kompleksowe modernizacje budynków.
5. Podstawowym założeniem planowanych robót remontowych oraz zamierzeń inwestycyjnych w latach 2019-2023 jest:
 - utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta Konina w stanie nie pogorszonym,
 - modernizacja „starych nieruchomości” w celu podwyższenia ich standardu, z wykorzystaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie infrastruktury.
6. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Miasta Konina priorytet będą stanowić:
 - 1) remonty lokali i budynków stanowiących w 100% własność Miasta w tym:
 - a) remonty lokali opróżnionych przez dotychczasowego najemcę,
 - b) remonty wynikające z ustawowych obowiązków wynajmującego,
 - c) wymianę pokryć dachowych i naprawę,
 - d) wykonanie dociepleń i renowacji elewacji,

2) działania zmierzające do ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków, poprzez:

- a) wymianę urządzeń grzewczych tj. zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacjami centralnego ogrzewania,
- b) wykonanie węzłów i instalacji co i cw,
- c) doprowadzenie instalacji co i cw do budynków,
- d) modernizację istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,
- e) poddawanie budynków termomodernizacji polegającej na kompleksowym docieplaniu budynku,
- f) budowę OZE (odnawialne źródła energii),
- g) modernizację oświetlenia wewnętrznego, jak i zewnętrznego.

3) wykonywanie prac modernizacyjnych - celem jest dążenie do realizacji zadań zmierzających do poprawy stanu wyposażenia technicznego, możliwie jak największej liczby budynków i lokali poprzez:

- a) doposażenie ich w brakujące instalacje,
- b) modernizację i wymianę istniejących instalacji i urządzeń,
- c) likwidację zbiorników bezodpływowych wraz z budową przyłącza kanalizacyjnego,
- d) podłączenie budynków do instalacji wod-kan i deszczowej.

7. Potrzeby remontowe jak i inwestycyjne na poszczególne budynki w rozbiciu na kolejne lata przedstawia **Tabela Nr 5**, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

8. Każdego roku, w zależności od zabezpieczonych środków finansowych w Budżecie Miasta, w budynkach komunalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta w latach **2019-2023** wykonywane będą remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych mające na celu poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu.

§ 8.

Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023

1. 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. Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe konieczne jest uwzględnienie wysokości 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 tak jak to miało miejsce w latach poprzednich. Wydatki /koszty poniesione w zakresie remontów i konserwacji zasobów komunalnych łącznie z wpłatami na Fundusze Remontowe Wspólnot Mieszkaniowych w ostatnich pięciu latach przedstawia poniższe zestawienie

Wyszczególnienie	Wydatki ogółem w zł	z ogółem przypada na:		
		wpłaty na fundusz remontowy WM	remont budynków i lokali komunalnych	konserwacja budynków i lokali
1	2	3	4	5
2014	1 754 673,88	871 727,64	688 616,23	194 330,01
2015	1 802 003,56	846 917,21	762 939,45	192 146,90
2016	1 856 287,68	809 506,94	836 146,42	210 634,32
2017	2 004 546,76	749 719,57	1 030 208,81	224 618,38
2018	2 572 303,93	698 322,71	1 647 623,65	226 357,57
RAZEM	9 989 815,81	3 976 194,07	4 965 534,56	1 048 087,18

Źródło: opracowania własne

4. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2019 – 2023 w zakresie kosztów koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta na remonty mieszkaniowych zasobów komunalnych łącznie z zaliczkami na Fundusz Remontowy WM przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki / koszty ogółem w zł	z ogółem przypada na:		
		wpłaty na fundusz remontowy WM	remont budynków i lokali komunalnych	Konserwacje budynków i lokali
1	2	3	4	5
Wykonanie 2018	2 572 303,93	698 322,71	1 647 623,65	226 357,57
Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2019-2023				
Plan 2019	2 590 623,62	703 296,09	1 659 357,86	227 969,67
Plan 2020	2 609 073,78	708 304,90	1 671 175,64	229 593,24
Plan 2021	2 627 655,34	713 349,37	1 683 077,58	231 228,38
Plan 2022	2 646 369,23	718 429,77	1 695 064,29	232 875,17
Plan 2023	2 665 216,40	723 546,36	1 707 136,36	234 533,68
RAZEM 2019 -2023	13 138 938,36	3 566 926,50	8 415 811,73	1 156 200,14

źródło: opracowania własne

Przedstawione zapotrzebowanie nie zawiera zadań inwestycyjnych ujętych w WPI.

5. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2019 - 2023 w przyjętych powyżej wielkościach, Wydział Spraw Lokalowych każdego roku będzie zgłaszać 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.
6. Wykaz rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2019 – 2023 (wg rodzaju robót) przedstawia Tabela nr 5, załączona do niniejszego Programu.
7. Zapotrzebowanie środków finansowych na realizację zakresu potrzeb na lata 2019-2023 ujętych w Tabeli Nr 5 przedstawia poniższe zestawienie.

Zakres planowanych robót	Rok wykonania planowanych robót (koszt w tys. zł)					Łącznie
	2019	2020	2021	2022	2023	
Remont pokryć dachowych	-	20	35	20	60	135
Remont klatek schodowych	-	130	120	10	138	398
Remont elewacji, ciągów komunikacji, chodników, wymiana stolarki	200	-	-	140	710	1 050

Termomodernizacja	termoizolacja przegród zewnętrznych budynku, wymiana okien, drzwi zewnętrznych, izolacja p. wilgociowa	-	640	2 190	1 480	2 080	6 390
	wykonanie instalacji C.O./C.W.U. oraz wentylacyjnych; budowa węzła ciepłego (budynek i technologia) z przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej	-	970	3 640	2 390	3 490	10 490
	Remont instalacji elektrycznych	60	23	22	-	30	135
	Remont instalacji wod.-kan., kan.,/C.O,C.W.	100	255	315	420	230	1 320
	Budowa OZE (odnawialne źródła energii)	-	-	60	-	440	500
	RAZEM	360	2 038	6 382	4 460	7 178	20 418

Jak wynika z powyższego zestawienia, zakres robót ujęty w Tabeli nr 5 wymaga poniesienia znacznych kosztów, zatem należy mieć na uwadze, że faktyczna realizacja tego zakresu uzależniona będzie w dużej mierze od możliwości finansowych budżetu Miasta w danym roku jak również możliwości pozyskania środków zewnętrznych na planowane zadania inwestycyjne.

Miasto będzie podejmować działania mające na celu pozyskanie środków zewnętrznych umożliwiających realizację wykazanego zakresu robót mając na uwadze przede wszystkim podniesienie standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina i polepszenie warunków życia mieszkańców Konina.

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9.

Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Sprzedaż lokali wyodrębnionych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) oraz obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

Aktualnie w tym zakresie obowiązują: uchwała Rady Miasta Konina Nr 256 z dnia 30 listopada 2011 r. oraz uchwała Rady Miasta Konina Nr 359 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 256 Rady Miasta Konina z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Wspomniane wyżej uchwały Rady Miasta Konina określają 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.
3. Poniższa tabela przedstawia sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2014-2018

Rok	Liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania	Liczba sprzedanych mieszkań	Wpływy ze sprzedaży (w zł)
2014	53	54	587 789,36
2015	54	38	401 285,59
2016	53	39	436 067,43
2017	68	51	574 727,56
2018	63	62	741 457,13
RAZEM	291	244	2 741 327,07

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

4. Należy zaznaczyć, że różnica między liczbą złożonych wniosków o wykup lokalu a liczbą sprzedanych lokali wynika z rezygnacji wnioskodawcy z transakcji.

§ 10.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

1. Przewidywany poziom sprzedaży w okresie objętym programem uwzględnia:
 - a) kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Konin posiada udziały, z uwagi na konieczność partycypacji w kosztach ustalonych przez wspólnoty mieszkaniowe – w niektórych przypadkach znaczące składki na fundusz remontowy, podejmowanie równocześnie wielu zadań inwestycyjnych, skomplikowane gospodarowanie zasobem mieszkaniowym o dość dużym rozproszeniu;
 - b) popyt i zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych lokali, w oparciu o poprzednie lata sprzedaży lokali.
2. **W latach 2019-2023 planuje się sprzedaż na poziomie 50 lokali mieszkalnych rocznie.** Prognoza ta została określona szacunkowo, na podstawie liczby dokonanych sprzedaży z ostatnich pięciu lat.

§ 11.

Polityka Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina na lata 2019-2023.

1. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta jest:
 - a) dążenie wyjścia Miasta Konina ze wspólnot mieszkaniowych,
 - b) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu,
 - d) zmniejszenie obciążenia Miasta Konina z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, w tym zaliczek na Fundusz Remontowy.
2. Miasto Konin zainteresowane jest przede wszystkim dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta (komunalnych) w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych, tj. wychodzeniem ze wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Konin posiada mniej niż 50% udziałów.
3. Założenia polityki Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konin:
 - a) Utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale w budynkach wykazanych w Tabeli Nr 4, gdyż lokale te wyznaczono jako zabezpieczenie zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta, w celu realizacji ustawowych obowiązków w tym na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz najem socjalny lokali.

- b) Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony w okresie nie krótszym niż 5 lat przed datą złożenia wniosku chyba, że wykup lokalu dotyczy lokalu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w której pozostało mniej niż 5 lokali będących własnością Miasta Konina.
 - c) Jeśli najemca przed złożeniem wniosku o wykup lokalu dokonał zamiany lokalu komunalnego lub został mu przywrócony tytuł prawny do zajmowanego lokalu, to do spełnienia wymogu czasowego liczy się tylko czas najmu lokalu, którego dotyczy aktualna umowa.
 - d) Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego najemcy pod warunkiem, że najemca nie jest dłużnikiem Miasta i nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za dany lokal.
 - e) W przypadkach kiedy dany lokal był wcześniej zadłużony, jego sprzedaż będzie możliwa dopiero po okresie 2 lat od daty uregulowania wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że wnioskodawca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.
 - f) 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.
 - g) 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 Konina lub pobliskiej miejscowości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym spełniającym warunki do użytkowania, jak również nieruchomości niezabudowanej z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego.
4. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem Miasta (mała liczba mieszkań stanowiących własność Miasta, tj. mniej niż 5), dotychczasowym najemcom może być proponowany wykup lokalu.

W przypadku nie przyjęcia przez najemcę propozycji wykupu lokalu, Miasto może proponować tym najemcom lokale zamienne a odzyskane lokale przeznaczać na przydział osobom z listy uprawnionych, zainteresowanym wykupem lokalu lub najemcom zgłaszającym chęć zamiany lokalu z możliwością jego wykupu albo zbywanie odzyskanych w ten sposób lokali w trybie przetargowym.

5. 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.

6. Założenia polityki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina stanowią podstawę przy podejmowaniu uchwały Rady Miasta w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków mieszkalnych i lokali komunalnych.
7. Realizacja wniosków o wykup lokali mieszkalnych oraz wysokość udzielanych bonifikat dokonywana jest w oparciu o uchwałę Rady Miasta Konina w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.

§ 12.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu – dla umów najmu lokali mieszkalnych (czynsz najmu) oraz lokali zajmowanych bezumownie (odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu)

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Konina z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych.
2. Stawka czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej niepogorszonym stanie.
3. Zbyt duży wzrost wysokości stawki czynszu może spowodować wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Konina.
4. Stawka czynszu najmu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego.

Aktualnie zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 marca 2019r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 1 kwietnia 2019 r. do 30 września 2020r. wynosi 3.697 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu najmu z 1 m² aktualnie mogłaby wynosić 9,24 zł.

5. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Prezydent Miasta Konina w drodze zarządzenia.

Aktualnie obowiązuje Zarządzenie Nr 51/2016 Prezydenta Miasta Konina z dnia 14 kwietnia 2016r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu dla

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz wysokości stawek na podnajem lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli.

Obowiązującą aktualnie Tabelę czynszowania przedstawia Tabela Nr 6, załączona do niniejszego opracowania.

6. Zgodnie z ww. zarządzeniem aktualnie średnie stawki czynszu najmu kształtują się na poziomie:

Zasoby	2019	% aktualnej wartości odtworzeniowej
Lokale komunalne		
a) stawka max		
- stare zasoby (wybudowane do 2011 r. włącznie)	3,68	1,20%
- nowe zasoby (wybudowane w 2012 r. i później)	6,14	1,99%
b) stawka min		
- stare zasoby (wybudowane do 2011 r. włącznie)	1,58	0,51%
- nowe zasoby (wybudowane w 2012 r. i później)	5,12	1,66%
c) średnia stawka		
- stare zasoby (wybudowane do 2011 r. włącznie)	2,87	0,93%
- nowe zasoby (wybudowane w 2012 r. i później)	5,57	1,81%
Najem socjalny lokali (do 20.01.2019 r. lokale socjalne)		
stawka za najem socjalny (tymczasowe pomieszczenie)	0,79	0,26%

Jak widać aktualnie obowiązujące stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta Konina nie przekraczają dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej.

7. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne – najem socjalny lokalu stanowi 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.

8. W przypadku umowy najmu tymczasowego pomieszczenia stawka czynszu obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za najem socjalny lokalu (lokal socjalny).

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

a) położenia budynku:

- w strefie peryferyjnej: (-5% stawki bazowej) (obejmuje obręby: Maliniec, Gosławice, Pątnów, Łęczyn, Wilków, Międzylesie, Grójec, Laskówiec, Mieczysławów, Nowy Dwór)
- w strefie centralnej: (+5% stawki bazowej) (obejmuje obręby: Czarków, Glinka, Starówka, Przydziałki, Pawłówek, Niesłusz, Chorzeń, Morzysław, Osada)

b) ogólnego stanu technicznego budynku:

- dobry, (+10% stawki bazowej)
- średni, (0%)
- zły, (-10% stawki bazowej)

Stan techniczny określa protokół sporządzony przez zarządcę przy udziale przedstawiciela Miasta.

c) położenia lokalu w budynku;

- korzystne (+5% stawki bazowej) – mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, w budynkach z windą wszystkie oraz lokale usytuowane w budynkach jednokondygnacyjnych, w których znajduje się do 2 lokali.
- niekorzystne (-5% stawki bazowej) – mieszkania na parterach lub 3 i wyższym piętrze w budynkach bez windy oraz lokale usytuowane w budynkach jednokondygnacyjnych w których znajduje się więcej niż 2 lokale.

10. Obowiązujące stawki czynszu zróżnicowane są i będą wg wyposażenia lokalu.

Zasoby mieszkaniowe pogrupowane **w 6 grupach:**

- 1) I grupa - mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje tj.: elektryczną, wod.-kan., co., cw., gazową oraz posiadające łazienkę i wc;
- 2) II grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan. oraz posiadające wc lub łazienkę, instalacje co. i cw.
- 3) III grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan. oraz posiadające wc lub łazienkę, instalację co ale bez cw
- 4) IV grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan. oraz posiadające wc lub łazienkę
- 5) V grupa - mieszkania wyposażone w instalacje: elektryczną, wod-kan, lecz nie posiadające wc lub łazienki

- 6) VI grupa - lokale socjalne, w których czynsz najmu wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Z uwagi na fakt nie występowania aktualnie mieszkań w zasobach Miasta w grupie VI w dotychczasowej tabeli oczynszowania, od roku 2019 w tabeli oczynszowania nie będzie grupy tych mieszkań

W nowo powstałej Tabeli oczynszowania, w grupie VI zostaną ujęte lokale z najmem socjalnym, w których czynsz najmu wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. Dla każdej grupy o której mowa w pkt. 10 ustalona stawka czynszu bazowa podlega podwyższeniu lub obniżeniu o którym mowa w pkt. 9.
12. Dodatkowo począwszy od najbliższej zmiany stawek czynszu zostanie wprowadzona dodatkowa obniżka stawki bazowej o:
- 1) 5% - w przypadku lokalu, który ma przydzieloną łazienkę i/lub wc położoną poza lokalem (dotyczy grupy: II-IV)
 - 2) 5% - w przypadku lokalu położonego poniżej gruntu (w suterenie)
13. W przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard lokalu mieszkalnego, (po dokonaniu odbioru wykonanych robót) następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z obowiązującą tabelą oczynszowania z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia stawek czynszu najmu.
14. Wysokość stawek czynszu najmu dla lokali mieszkalnych **o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²** wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina **wynosić będzie 3% wartości odtworzeniowej lokalu**, ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Konina, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego i obowiązującego na dzień wprowadzenia tych stawek.

Stawka w wysokości 3% wartości odtworzeniowej nie obowiązuje w przypadku, kiedy w lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², zamieszkuje rodzina składająca się z co najmniej 6 osób. W tym przypadku obowiązuje stawka czynszu wynikająca z tabeli oczynszowania.

W przypadku, kiedy taki lokal zamieszkuje mniej niż 6 osób, Miasto Konin proponować będzie zamianę na inny lokal mieszkalny o mniejszej powierzchni użytkowej. Nieskorzystanie z propozycji zamiany będzie podstawą do wprowadzenia stawki czynszu, w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

Po przyjęciu przez najemcę propozycji zamiany lokalu na mniejszy, do czasu zawarcia umowy na proponowany przez Miasto lokal, obowiązywać będzie czynsz ustalony zgodnie z obowiązującą tabelą oczynszowania.

15. Wysokość stawek bazowych czynszu najmu dla lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach komunalnych. jak również w nowo wybudowanych budynkach wynajmowanych przez Miasto od innych podmiotów wynosić będzie od 1,5% do 2% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Konina, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego, obowiązującego na dzień wprowadzenia tych stawek z zastrzeżeniem, że nie dotyczy nowo wybudowanych budynków z lokalami socjalnymi i lokalami na najem socjalny lokali.
16. Stawki bazowe dla nowo wybudowanych budynków ustalane są dla każdego budynku indywidualnie.
17. Stawki bazowe w nowo wybudowanych budynkach podlegają korekcie procentowej o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w pkt 9.
18. Ustalone stawki czynszu dla zasobów już zasiedlonych w budynkach nowo wybudowanych podlegają podwyżkom czynszu o których mowa w ust 22
19. Wysokość stawek czynszu najmu dla lokali Miasta Konina z własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odpowiadać będzie wysokości obowiązujących stawek eksploatacyjnych dla tych lokali ustalonych przez Konińską Spółdzielnię Mieszkaniową. Zmiana stawek w tych lokalach wprowadzana będzie równoległe z wprowadzaniem przez Konińską Spółdzielnię Mieszkaniową zmian w wysokości stawki eksploatacyjnej dla Miasta z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia stawek czynszu najmu.
20. Osoby zajmujące lokal czy tymczasowe pomieszczenie bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie o którym mowa w art. 18 ustawy.
21. Najemca (również: osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego), zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Wysokość tych opłat ustala zarządca do wysokości ponoszonych w tym zakresie kosztów. Jeżeli najemca posiada odrębną umowę na dostarczane do lokalu media, zobowiązany jest uiszczać opłaty za te media bezpośrednio do dostawcy (kontrahenta).
22. Na lata 2019-2023 zakłada się podwyżki stawek czynszu 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 wyżka czynszu w danym roku będzie wzrastała o wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.

23. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
24. Podwyżki stawek czynszu i innych opłat za używanie lokalu (za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) każdorazowo wprowadzane będą Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina.
20. W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r., poz. 1234 ze zm.) oraz niektórych innych ustaw **z dniem 21 kwietnia 2019 r. weszły w życie zapisy wprowadzające nowe zapisy w zakresie polityki czynszowej w stosunku do umów najmu zawartych od dnia 21.04.2019 r.**
21. Przyjmuje się, że dla umów najmu jak i umów podnajmu na czas oznaczony zawartych od dnia 21.04.2019 r., Miasto Konin, na podstawie art. 21c ustawy, **dokonywać będzie co 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy najmu,** weryfikacji spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie lokalu w najmem lub podnajem.
22. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie lokalu w najmem lub podnajem wynika z obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
23. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji będzie wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w obowiązującej uchwale Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustalana będzie zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
24. W przypadku stwierdzenia, w wyniku weryfikacji, o której mowa w pkt 21, przekroczenia obowiązujących progów dochodowych stawka czynszu najmu ustalana będzie zgodnie ze wzorem i zapisami w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 ze zm.),
25. Weryfikacja o której mowa w pkt 21, będzie prowadzona zgodnie z zapisami art. 21c ust. 1-4 w/w ustawy
26. Stawki czynszu dla tych zasobów ustalone będą w oparciu o zapisy art. 21c ust. 5-13 ww. ustawy.

§ 13.

Warunki obniżki stawki czynszu najmu.

1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu najmu:

- 1) z wnioskiem o obniżkę czynszu najmu może wystąpić tylko najemca lokalu mieszkalnego posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) o obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu oraz umowę najmu tymczasowego pomieszczenia;
- 3) obniżka stawki czynszu będzie udzielana na wniosek najemcy, który spełnia następujące warunki:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu lub posiada zawartą umowę:
 - ugody na ratalną spłatę zadłużenia, lub
 - na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego,
 - b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2017r., poz. 180 ze zm.),
 - d) nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
 - e) spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu o których mowa w uchwale Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
- 4) do wniosku o obniżkę czynszu dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku;
- 5) obniżka czynszu udzielana będzie na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy.

2. Wysokość obniżki czynszu wynosi:

- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali.
4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na wnioski.
5. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Prezydent Miasta Konina umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, pod warunkiem złożenia oświadczenia, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe jak również możliwości finansowe.

§ 14.

Dopłaty do czynszu.

Dopłaty do czynszu w ramach programu rządowego „Mieszkanie na start” na podstawie ustawy z dnia 20.07.2019 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r., poz. 1540) mogą być stosowane dla lokali mieszkalnych powstałych w ramach inwestycji realizowanych na podstawie umowy zawartej przez Miasto Konin z Inwestorem i przyjęcia przez Radę Miasta Konina uchwały w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz po zawarciu umowy z Bakiem Gospodarstwa Krajowego w tym zakresie.

ROZDZIAŁ V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023

§ 15.

Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Konina w latach 2019-2023 będą:
 - a) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dodatkowych pomieszczeń, piwnic, reklam),
 - b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) 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,
 - c) inne środki zewnętrzne.
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

§ 16.

Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego wobec Miasta Konina

1. Najważniejszym źródłem utrzymania zasobów mieszkaniowych jest przychód z najmu lokali. Jego wysokość jest uzależniona od regularnego uiszczania opłat przez użytkowników tych lokali. W efekcie nie regulowania lub regulowania nie w pełnej wysokości w terminie opłat, powstają należności, które są wymagalne. Dlatego ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
2. Windykacja należności od zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych jest jednym z priorytetów w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Kolejne etapy czynności windykacyjnych, uzależnione są od czasookresu zalegania z należnościami i przybliżonych terminów tych czynności.

Działania windykacyjne polegają w szczególności na:

- 1) rozmowach z dłużnikami, wywiadach środowiskowych,
 - 2) kierowaniu do dłużników przypomnień o zaleganiu z zapłatą i wezwań do zapłaty,
 - 3) zawieranie umów-ugód na spłatę należności,
 - 4) program odpracowania zadłużenia,
 - 5) wypowiedaniu umów najmu - pozbawianiu najemców tytułu prawnego do lokalu,
 - 6) kierowaniu do sądu spraw o zapłatę należności i eksmisję z lokalu
 - 7) prowadzeniu egzekucji należności przez Komornika Sądowego,
3. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające w szczególności na:
- 1) podejmowaniu w pierwszej kolejności czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty, monitów, proponowania innej formy pomocy;
 - 2) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji przedsądowej nie są efektywne.
4. Na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa – w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie dłużnikom Miasta będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, którzy posiadają zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu wchodzącego w skład zasobu Miasta Konina pomocy w formie:
- 1) rozłożenia na raty spłaty należności,
 - 2) odroczenia terminu zapłaty należności,
 - 3) umorzenia należności.
- Z tej formy pomocy mogą skorzystać zarówno dłużnicy, którzy zajmują obciążony zaległościami lokal, jak i tacy, którzy nie zamieszkują już w zasobach Miasta ale nadal są dłużnikami Miasta.
5. Szczegółowe zasady i warunki udzielania ulg w spłacie należności określa Uchwała Rady Miasta Konina w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Konin i jednostkom organizacyjnym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną.

Aktualnie obowiązuje uchwała Nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 29 września 2010 r. oraz wytyczne Prezydenta Miasta Konina w tym zakresie.

5. Dłużnicy Miasta mogą także skorzystać z pomocy w spłacie zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego, polegającego na wykonywaniu różnego rodzaju drobnych prac porządkowych, remontowych lub innych.
6. Szczegółowe zasady i warunki odpracowania zadłużenia wobec Miasta z tytułu użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, sposób rozliczania świadczenia oraz umożliwienia dłużnikom Miasta spłatę zadłużenia za użytkowane przez nich lokale mieszkalne określa zarządzenie Prezydenta Miasta Konina.

Aktualnie obowiązujące w tym zakresie jest Zarządzenie Nr 152/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 26 listopada 2015r. w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina w formie świadczenia niepieniężnego.

7. Jednym z priorytetów w zakresie zapewnienia przychodów własnych jest dążenie do stopniowego obniżania zadłużenia poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmożenia i usprawnienia działań windykacyjnych oraz zwiększenia skuteczności ściągalności opłat.
 8. Mając powyższe na uwadze Miasto Konin będzie kontynuować i doskonalić mechanizmy umożliwiające przeciwdziałanie narastania zaległości czynszowych stosując zarówno powyższe rozwiązania jak również inne, np.;
- a) inicjowanie procesów zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
 - b) przekwaterowywanie dłużników pozbawionych tytułu prawnego do lokalu, notorycznie zalegających z opłatami czynszowymi, do lokali o niższym standardzie i niższym czynszu,

ROZDZIAŁ VI

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

1. Koszty utrzymania gospodarki mieszkaniowej Miasta Konina związane są przede wszystkim z:
 - 1) bieżącą eksploatacją i technicznym utrzymaniem budynków komunalnych,

- 2) udziałem Miasta we wspólnotach mieszkaniowych – zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 3) wynagrodzeniem zarządców zasobów mieszkaniowych Miasta,
- 4) pokryciem zaległości czynszowych,
- 5) odszkodowaniami za nie podstawienie przez gminę lokalu socjalnego /lokalu na najem socjalny/, zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) odszkodowania za nie podstawienie przez gminę tymczasowego pomieszczenia,
- 7) kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego dot. należności z tyt. zaległości czynszowych,
- 8) zasądzonymi lecz nieściągalnymi należnościami czynszowymi na zasobach komunalnych (umorzone egzekucje komornicze nakazów zapłaty),
- 9) wpłatami na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych zgodnie z udziałem Miasta i przyjętymi w tym zakresie stawkami zaliczek,
- 10) remontami bieżącymi budynków i lokali komunalnych,
- 11) remontami kapitalnymi i modernizacjami budynków,
- 12) kosztami rozbiórek budynków,
- 13) kosztami budowy nowych zasobów,
- 14) innymi inwestycjami majątkowymi związanymi z zasobami mieszkaniowymi Miasta.

2. Koszty w zakresie bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej poniesione w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela.

	NAZWA	ROK				
		2014	2015	2016	2017	2018
§	Gospodarka mieszkaniowa	10 684 759,84	10 774 264,82	10 874 576,89	11 031 990,87	11 202 446,90
4210	Zakup materiałów i wyposażenia	6 827,37	5 288,55	6 775,41	5 034,75	5 115,85
4260	Zakup energii	4 530 977,87	4 542 171,93	4 555 571,33	4 547 977,86	4 246 782,88
4270	Zakup usług remontowych	1 560 343,87	1 801 323,37	1 856 287,68	2 004 546,76	2 572 303,39
4300	Zakup usług pozostałych	4 037 890,37	3 880 292,92	3 913 118,83	3 909 760,90	3 842 217,34

439 0	Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	-	-	9 840,00	4 920,00	10 706,00
443 0	Różne opłaty i składki	34 705,00	18 546,00	58 070,00	54 751,00	63 031,00
452 0	Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	346 889,70	342 373,80	330 290,10	376 586,91	384 366,54
453 0	Podatek od towarów i usług	18 016,78	19 614,95	22 018,33	14 142,97	-*
461 0	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	149 108,88	164 653,30	122 605,21	114 269,72	77 923,90

* w związku z centralizacją podatku od towarów i usług, podatek ten jest rozliczany przez Urząd jako całość (Centralę), a nie przez poszczególne Wydziały.

Z powyższego zestawienia wynika, że główne i największe wydatki/koszty związane z gospodarką mieszkaniową to wydatki zawarte w paragrafach:

- 1) 4260 – Zakup energii – obejmuje wydatki na energię cieplną, energię elektryczną, wodę (kanalizacja) oraz dostawę gazu ziemnego
- 2) 4270 – Zakup usług remontowych – zawiera wydatki związane z remontami budynków i lokali, w tym pustostanów, konserwację budynków i lokali oraz wydatki na pokrycie wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych
- 3) 4300 – Zakup usług pozostałych – dotyczy wydatków związanych z innymi zobowiązaniami z tytułu: utrzymania porządku i czystości, zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych, wynagrodzenia zarządcy oraz innych usług (np. usługi kominiarskie, deratyzacja)

3. Poniższa tabela przedstawia aktualne jednostkowe średnie miesięczne wpływy z czynszu najmu oraz koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (wg wykonania za rok 2018)

Lp	Wyszczególnienie	Wpływy z czynszu najmu	Koszty utrzymania ogółem	w tym koszty:		
				bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty zarządzania
1.	Ogółem zasoby w tym:	2,86	5,29	2,02	2,59	0,68
a)	w budynkach komunalnych	2,53	6,62	2,07	3,57	0,98
b)	w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	3,20	4,04	2,00	1,65	0,39

W budynkach wspólnot mieszkaniowych w kosztach remontów uwzględniona została zaliczka na fundusz remontowy, która kształtuje się na poziomie (średnio) 1,46 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Prognozowane dochody z najmu i koszty utrzymania bieżącego zasobów mieszkaniowych (łącznie z dostawą mediów) w latach 2019-2023 przedstawia poniższe zestawienie.

Lp	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Dochody (w tys. zł)	10 260	10 307	10 404	10 529	10 666	10 806
2	Koszty (w tys. zł)	11 202	11 448	11 530	11 612	11 695	11 778

5. Prognozowane koszty związane z gospodarką mieszkaniową na lata 2019-2023 (bez kosztów inwestycyjnych) zawiera poniższa tabela. Zestawienie to nie zawiera m. in. kosztów związanych z dostarczaniem do budynków i lokali mediami lub innymi świadczonymi usługami komunalnymi, kosztów ekspertyz, opinii, kosztów sądowych, kosztów ubezpieczenia.

Lp.	Wyszczególnienie	2018 (w tys. zł)	Prognozowane koszty na lata 2019-2023 (w tys. zł)				
			2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych	1.897	1.900	1,914	1.927	1.941	1.960
2.	Koszty remontów budynków i lokali oraz pustostanów	1.648	1.659	1.671	1.683	1.695	1.707

3.	Koszty konserwacji lokali i budynków	226	228	230	231	233	235
4.	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	698	703	708	713	718	723
5.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	953	952	959	966	972	982
6.	Koszty wynagrodzenia zarządców	752	753	758	764	769	777
Łącznie		6.174	6.195	6.239	6.284	6.328	6.384

6. Prognozowane na lata 2019-2023 koszty zadań inwestycyjnych ujętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym

Koszty inwestycyjne	ROK	Wieloletni Plan Inwestycyjny
Prognozowane koszty inwestycyjne na lata 2019-2023 (w tys. zł)	2019	1 701
	2020	7 323
	2021	10 919
	2022	6 216
	2023	650
RAZEM lat a 2019-2023		26 809

Powyższe kwoty mogą ulec zmianie po wprowadzeniu i zatwierdzeniu aktualizacji. WPI

ROZDZIAŁ VII

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

1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,

- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta jest zadaniem własnym gminy. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie 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.
3. We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokale będące własnością Miasta), zarząd nieruchomością wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.
- Wyznaczeni pracownicy Wydziału Spraw Lokalowych posiadają upoważnienia Prezydenta Miasta Konina do reprezentowania Miasta Konina na zebraniach współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z upoważnienia.
4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Konina jest przekazane zarządcom na podstawie zawartych przez Miasto umów z:
- Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie,
 - Spółdzielnią Usług Administracyjno-Mieszkaniowych i Budowlanych „INREM”,
 - Miejskim Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie.
- Z ww. zarządcami zawarte są umowy o zarządzanie obejmujące zlecony zasób mieszkaniowy Miasta Konina jak i określające zakres obowiązków zarządców.
5. Miasto Konin posiada dwie umowy zawarte na czas nieoznaczony z:
- a) Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie która jest kontynuacją 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 1998 r.
6. Ponadto Miasto Konin posiada umowy zawarte na czas określony na podstawie przeprowadzonego przetargu publicznego w tym zakresie, które obowiązują od dnia 01.01.2017r. do dnia 31.12.2020 r. z:

- a) Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie,
 - b) Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie.
7. W latach 2019 - 2020 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowymi zasobami Miasta Konin.
8. W okresie II półrocza 2020r., w związku z upływem okresu obowiązywania z dniem 31.12.2020 r. ww. umów przetargowych, nastąpi konieczność dokonania wyboru sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina,
9. Zmiana sposobu zarządzania mieszkaniowymi zasobami Miasta Konina na lata 2021-2023 i wyboru zarządcy nastąpi w oparciu o przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta podejmowane będą następujące działania:
- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków poprzez stały monitoring stanu technicznego zasobów pod kątem konieczności wykonania remontów i ewentualnej ich opłacalności,
 - 2) ograniczenie starego i o złym stanie technicznym zasobu 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,
 - 3) zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych (lokale mieszkalne i użytkowe) poprzez egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - 4) mobilizowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności, a także mając na względzie inne uzasadnione powody,
 - 5) zamiany statusu lokali o obniżonej wartości na najem socjalny lokali i najem tymczasowych pomieszczeń,

- 6) odzyskiwanie jak największej liczby lokali poprzez podejmowanie działań polegających w szczególności na: kontroli tytułów prawnych (wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia) oraz konsekwencji w działaniach zmierzających do odzyskiwania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych.
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę lub nabycie nowych zasobów mieszkaniowych,
- 8) podejmowanie działań mających na celu pozyskanie lokali poprzez wynajem lokali od osób trzecich z prawem do podnajmu, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 9) podejmowanie wspólnych działań z Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie w zakresie budownictwa społecznego mieszkaniowego z możliwością pozyskania części lokali dla osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta Konina.