

**U C H W A Ł A Nr XLVIII/447/2014**  
**Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 maja 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło w latach 2014-2018.**

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) **Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwala się:

**Wieloletni Program Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło  
w latach 2014-2018**

**I. Postanowienia ogólne**

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2014 – 2018, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Miejskiej Koło w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.
2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2014-2018).
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło zwany jest „**programem**”.
4. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło zwany jest „**zasobem**”.
5. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Koło tworzą lokale w budynkach:
  - stanowiących wyłącznie własność gminy,
  - we wspólnotach mieszkaniowych.

6. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Koło stanowi **709 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **29 967,44 m<sup>2</sup>**, w tym wyposażonych w c.o. **323 mieszkań o pow. 13 843,23 m<sup>2</sup>**.

7. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy kształtuje się następująco:

- **315 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **12 398,06 m<sup>2</sup>** w **54 budynkach komunalnych** stanowiących 100% własność gminy,
- **391 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **17 340,82 m<sup>2</sup>** w **51 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**, w których Gmina Miejska Koło posiada swoje udziały,
- **2 lokale mieszkalne** o łącznej powierzchni użytkowej **181,16 m<sup>2</sup>** w **2 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych** zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Kole,
- **1 lokal mieszkalny** ze spółdzielczym prawem do lokalu w zasobach **Spółdzielni Mieszkaniowej w Kole** o powierzchni użytkowej **47,40 m<sup>2</sup>** nabyty w drodze spadku,

W budynkach mieszkalnych Gmina Miejska Koło posiada **25 lokali użytkowych** o łącznej powierzchni użytkowej **958,39 m<sup>2</sup>**:

- **11 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **468,24 m<sup>2</sup>** znajduje się w budynkach komunalnych stanowiących 100 % własność gminy,
- **14 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **490,15 m<sup>2</sup>** znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Poza wymienionym wyżej zasobem Gmina Miejska Koło jest właścicielem budynku położonego w Kole, przy ul. Sosnowej 1 o **powierzchni użytkowej 390 m<sup>2</sup>**, w którym prowadzona jest noclegownia. Budynek zarządzany jest przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kole.

8. Wymienione wyżej budynki w zasobach komunalnych to przede wszystkim stare przedwojenne budownictwo wymagające dużych nakładów remontowych.

**Struktura wiekowa budynków**

<b>Rok budowy</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Udział procentowy</b>
Do 1900	21	20 %
1901-1930	29	27 %
1931-1960	33	31 %
1961-1995	22	20 %
2011	2	2 %
<b>Razem</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Z tabeli wynika, że 78 % budynków w zasobach gminnych została wybudowana do 1960 r. Struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe. W zamieszczonej poniżej tabeli podzielono gminne zasoby mieszkaniowe na trzy kategorie.

**Kat.I** – to budynki wybudowane do 1900 r.

Budynki te w większości nadają się do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny.

Remont tych budynków jest nieopłacalny.

**Kat.II** – to budynki wybudowane do 1960 r.

Budynki te wymagają dużych nakładów finansowych aby doprowadzić je do zadowalającego stanu technicznego.

Potrzeby remontowe dotyczą w szczególności: pokrycia dachowego, elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, kominy do przemurzenia oraz brak instalacji centralnego ogrzewania.

**Kat.III** – to budynki wybudowane po 1960 r.

Stan techniczny tych budynków jest zadowalający.

Budynki w większości są murowane, tylko 2 budynki są z wielkiej płyty. Niektóre budynki wymagają zmiany pokrycia dachowego, docieplenia ścian (szczególnie z wielkiej płyty), zrobienia elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Jeden z budynków nie posiada instalacji c.o. (Żeromskiego 82)

Tabela nr 2

**Charakterystyka budynków pod względem technicznym**

<b>Kategoria</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>
Ilość budynków	21	62	24
Udział procentowy	20 %	58 %	22 %

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Analizując te dane można zauważyć, że ponad 78 % zasobów mieszkaniowych gminy wymaga znacznych nakładów finansowych w celu poprawienia ich stanu technicznego i wyposażenia w instalacje.

Realizując potrzeby mieszkaniowe ludności miasta i gminy Koło, do dyspozycji pozostają przede wszystkim lokale z tzw. naturalnego ruchu ludności

Tabela nr 3

**Tabela potrzeb mieszkaniowych i zakres ich realizacji  
w latach 2009 do 2013 r.**

<b>Rok</b>	<b>Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie (w tym z rozbiórki)</b>	<b>Liczba rodzin oczekujących na lokal socjalny (w tym eksmisje)</b>	<b>Liczba rodzin oczekujących na pomieszczenie tymczasowe</b>	<b>Najem lokali mieszkalnych (w tym z rozbiórki)</b>	<b>Najem lokali socjalnych</b>	<b>Najem pomieszczeń tymczasowych</b>	<b>Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami i z Urzędu</b>
2009	64	7	2	17	1	0	1
2010	77	12	4	13	3	0	7
2011	89	17	4	26	5	0	7
2012	89	25	5	23	4	1	1
2013	38	26	5	5	3	0	6

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Do zasobu mieszkaniowego gminy należy 27 budynków w pełni wyposażonych we wszystkie media instalacyjne i których lokale zawierają wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, oraz pozostałe budynki z lokalami o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym, bez c.o. i instalacji wodno – kanalizacyjnej), oraz lokale bez urządzeń sanitarnych. Dane te reprezentuje poniższa tabela.

**Wyposażenie budynków w instalacje**

<b>Kategoria</b>	<b>Budynki wyposażone w instalację elektryczną, inst. wod-kan, inst. c.o.</b>	<b>Budynki wyposażone w inst. elektryczną, inst. wod-kan</b>
Ilość budynków	27	80
Udział procentowy	25,23 %	74,77 %

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Rozpatrywana jest możliwość podłączenia budynku – Energetyczna 3 do miejskiego kolektora sanitarnego. Ponadto 74,77 % budynków jest ogrzewanych piecami kaflowymi lub lokalnym centralnym ogrzewaniem wykonanym przez najemców.

Do 32 budynków doprowadzone jest przyłącze gazowe, w tym w 13 budynkach wykonana jest wewnętrzna instalacja gazowa – część wspólna. Najemcy sukcesywnie modernizują swoje mieszkania w gazowe centralne ogrzewanie i dostęp do ciepłej wody, natomiast w pozostałych budynkach należałoby wykonać wewnętrzną instalację gazową celem stworzenia najemcom możliwości modernizacji mieszkań w centralne ogrzewanie. Należy zaznaczyć, że obecnie z uwagi na brak w budynku wewnętrznej instalacji gazowej – część wspólna powoduje, że najemcy i współwłaściciele dokonują modernizacji lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie różnego rodzaju-węglowe, miałowe, eko-groszek, olejowe itp.

W 4 budynkach są kotłownie węglowe, które też należałoby podłączyć do gazu, gdyż istnieje taka możliwość tj. przy ul. Energetycznej 3,13,15 i Asnyka 21B.

Podwyższenie standardu lokali mieszkalnych znajdzie odbicie w wysokości czynszu. Najemcy lokali pełnostandardowych opłacają czynsz w wysokości 3,21zł/m<sup>2</sup>, natomiast najemcy o obniżonym standardzie opłacają czynsz obniżony z tytułu braku poszczególnych instalacji. Najemcy lokali socjalnych opłacają czynsz socjalny pokrywający tylko w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji lokali tj. w wysokości 0,89 zł/m<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), na gminy został nałożony obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobie, której sąd orzekł w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Z tego względu lokale o niepełnym standardzie po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców należy poddać remontom i kwalifikować je jako lokale socjalne.

Zgodnie z art. 25a w/w ustawy gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza na wynajem. Tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego.

Odzysk lokali przeznaczonych na lokale socjalne możliwy jest także w wyniku przekwaterowywania rodzin zamieszkujących lokale o niepełnym wyposażeniu do lokali o podwyższonym standardzie, ewentualnie w wyniku zamian za spłatę zadłużeń. Pozwoli to na zwiększenie lokali socjalnych i wywiązanie się gminy z ustawowych obowiązków, a co za tym idzie pozwoli uniknąć konieczności wypłacenia odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, ale zwiększy potrzeby remontowe ze środków gminy.

## II. Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań

Tabela nr 5

### Wykaz lokali socjalnych i przeznaczonych na socjalne

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali w budynku która powinna być przeznaczona na socjalne	Obecna ilość lokali socjalnych	Powierzchnia obecnych lokali socjalnych
1.	Asnyka 8	2	–	–
2.	Asnyka 21A	17	2	51.61
3.	Asnyka 23	7	1	25.02
4.	Asnyka 24	5	1	24.22
5.	Energetyczna 15	1	1	34.60
6.	Grodzka 9	1	1	32.78
7.	Grodzka 13	1	1	36.17
8.	Jasna 4	2	1	48.44
9.	Kilińskiego 11	2	2	64.25
10.	Kilińskiego 2	1	1	20.16
11.	Mickiewicza 11	2	1	22.52
12.	Mickiewicza 15	2	2	61.55
13.	Nowy Rynek 5	2	2	42.00
14.	Nowy Rynek 14	2	2	37.90
15.	Poniatowskiego 20	1	–	–
16.	Toruńska 38	1	1	24.21
17.	Toruńska 46	2	–	–
18.	Toruńska 59	5	–	–
19.	Toruńska 62	11	–	–
20.	Włocławska 1	1	1	14.00
21.	Wschodnia 3	2	1	15.56
22.	Wschodnia 13	1	1	29.50
23.	Zawiszy 4	7	1	18.00
	<b>RAZEM</b>	<b>78</b>	<b>23</b>	<b>602.49</b>

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Powyższy wykaz przedstawia wydzielony przez Gminę Miejską Koło zasób lokali socjalnych w **23 budynkach**, w których znajduje się **78 lokali mieszkalnych**, które po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczone winny być na lokale socjalne.

Gmina powinna dysponować kilkoma lokalami nie zasiedlonymi, które byłyby przeznaczone na przekwaterowywanie najemców na czas kapitalnych remontów lub na wypadek klęsk żywiołowych.

Tabela nr 6

**Prognoza zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne i lokale socjalne  
w latach 2014 – 2018**

<b>Rok</b>	<b>Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne – komunalne ( w tym rozbiórki)</b>	<b>Zapotrzebowanie na lokale socjalne</b>
2014	90	30
2015	86	28
2016	81	28
2017	80	28
2018	80	28

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Tabela nr 7

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy  
na lata 2014 – 2018 (dane w m<sup>2</sup>)**

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Powierzchnia lokali mieszkalnych	29 364.95	28 874.95	28 984.95	28 594.95	28 204.95
Powierzchnia lokali socjalnych	602.49	692.49	782.49	872.49	962.49
<b>Łączna powierzchnia zasobów gminnych</b>	<b>29 967.44</b>	<b>29 567.44</b>	<b>29 767.44</b>	<b>29 467.44</b>	<b>29 167.44</b>

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Założono, że w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych zmniejszy się powierzchnia lokali komunalnych, natomiast wzrośnie powierzchnia lokali socjalnych.

Przewiduje że, w roku 2016 zasób Gminy zwiększy się o 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w związku z planowanym wybudowaniem budynku mieszkalnego w rejonie Starego Miasta.

### III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło poprzez wieloletnie zaniedbania, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Potrzeby remontowe na lata 2014 – 2018 w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych, oraz we wspólnotach mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 8

#### Potrzeby remontowe w komunalnych zasobach mieszkaniowych na lata 2014 – 2018

Rodzaj robót	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
roboty dekarские i blacharskie	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego, naprawa kominów: – Grodzka 11	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego, naprawa kominów: – Grodzka 5, – Toruńska 62, – Wyszyńskiego 14	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego, naprawa kominów: – Toruńska 40	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego, naprawa kominów: – Zawiszy 4	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego, naprawa kominów: – Asnyka 23, – Kuśnierska 5
roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda – kanalizacyjne	–	Energetyczna 13 Energetyczna 15	–	–	–
murarskie i elewacje	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Grodzka 5	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Toruńska 57, – Toruńska 62, – Nagórna 1	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Toruńska 40, – Energetyczna 13, – Energetyczna 15	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Grodzka 11, – Kilińskiego 11	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Toruńska 62, – Jasna 4
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5
stolarskie	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 25	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 25	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 25	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 25	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 25
zduńskie	Przebudowanie pieców – szt. 10	Przebudowanie pieców – szt. 5	Przebudowanie pieców – szt. 5	Przebudowanie pieców – szt. 5	Przebudowanie pieców – szt. 5

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole



**Potrzeby remontowe we wspólnotach mieszkaniowych  
na lata 2014 – 2018**

<b>Rodzaj robót</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>
roboty dekarские i blacharskie	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego, naprawa kominów: –Garncarska 28, –Zawadzkiego 22, –Zawadzkiego 9	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, naprawa kominów: –Garncarska 19 i 21, –Zawadzkiego 21	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, naprawa kominów: –Garncarska 15/17, –Garncarska 30, –20 Stycznia 20	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, naprawa kominów: –Zawadzkiego 18	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, naprawa kominów: –Garncarska 26, –Garncarska 33
roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda – kanalizacyjne	Garncarska 35/37	—	Garncarska 2/4	Garncarska 12/14	Toruńska 103
murarskie i elewacje	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Stary Rynek 11, – Zawadzkiego 9	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Konarskiego 55, – Garncarska 6	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Toruńska 69, – Garncarska 30	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Toruńska 103, – Rzeźnicza 8	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji: – Garncarska 19/21, – Mickiewicza 11
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5
stolarskie	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp.z o.o w Kole

**Nakłady finansowe na remonty budynków w latach 2014 – 2018 (dane w tys. zł)**

<b>Zadania</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Usługi remontowe	300 590,00	307 810,00	315 200,00	322 760,00	330 500,00
Wpłaty na fundusz remontowy	188 270,00	192 790,00	197 420,00	202 160,00	207 010,00
<b>Ogółem</b>	<b>488 860,00</b>	<b>500 600,00</b>	<b>512 620,00</b>	<b>524 920,00</b>	<b>537 510,00</b>

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Plan remontów budynków na lata 2014 – 2018 wynika z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców. Ponadto uwzględnia priorytety dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan

zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Określone w/w przeglądach remonty są we wszystkich budynkach ważne i niezbędne do wykonania, lecz ograniczone środki finansowe nie pozwalają zadowolić wszystkich najemców. Największe potrzeby są w zakresie pokryć dachowych, zwłaszcza dachów stromych krytych wyeksploatowaną dachówką. Doraźne remonty nie dają żadnych rezultatów. Wymiana pokryć jest jednak kosztowna i trudna do zrealizowania z uwagi na ograniczone środki finansowe zarówno właścicieli jak i gminy.

Konieczne jest również wykonywanie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina ma swój udział. Remonty te wykonywane są w ramach zgromadzonego Funduszu Remontowego, który tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli według uchwalonych stawek oraz udziałów przypadających na każdego właściciela w nieruchomości wspólnej. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich współwłaścicieli. Następuje to każdego roku poprzez uchwalenie na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przyjętego zakresu robót do wykonania w danym roku, oraz ustalenia wysokości wpłat na Fundusz Remontowy.

Gmina Miejska Koło zgodnie ze swoimi udziałami oraz uchwalonymi stawkami, przekazuje wpłaty na Fundusz Remontowy danej Wspólnoty. Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do nie pogorszenia stanu technicznego nieruchomości. Podstawowym zagrożeniem do realizacji remontów jest bariera finansowa wynikająca z braku woli lub możliwości ponoszenia kosztów remontów przez właścicieli mieszkań. Właściciele bardziej dbają o wygląd mieszkania niż budynku.

Wynikający z ustawy o własności lokali obowiązek ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe rzeczywistych kosztów utrzymania lokali oraz obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania, często obecnie wymagających dość znacznych nakładów wspólnych części nieruchomości, niejednokrotnie wywołuje niezadowolenie społeczne kierowane pod adresem władz samorządowych i zarządcy. Ponadto poziom niezbędnych kosztów remontów często przekracza finansowe możliwości członków wspólnot mieszkaniowych.

#### **IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i pozyskiwanie środków finansowych na nowe inwestycje mieszkaniowe – to podstawowy cel sprzedaży lokali mieszkalnych. Planując i prowadząc sprzedaż mieszkań komunalnych należy

uwzględnić zwiększające się potrzeby na lokale socjalne. Należy więc ograniczyć ilość nowo typowanych budynków do sprzedaży mieszkań.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu prowadzona jest w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518) oraz przy założeniu sprzedaży wyłącznie na rzecz najemców.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło są określone w Uchwałach Rady Miejskiej w Kole na wniosek najemców lokali komunalnych, oraz w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 Nr 80, poz. 903 ze zm.)

Na Sesji Rady Miejskiej w Kole w dniu 21 grudnia 2011 r. Rada Miejska w Kole zajęła stanowisko w sprawie zwiększenia dotychczasowych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych – komunalnych będących własnością Gminy Miejskiej Koło. Aktualnie stosowane bonifikaty prezentuje poniższa tabela.

Tabela nr 11

**Bonifikaty stosowane przy sprzedaży lokali komunalnych**

Lp.	Część miasta/ Rok wybudowania		do 1949	1950 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990
1.	Wyspowa część miasta	Jednorazowa wplata	95 %	80 %	70 %	60 %
2.		Raty	80 %	60 %	50 %	40 %
3.	Pozostała część miasta	Jednorazowa wplata	90 %	80 %	70 %	60 %
4.		Raty	80 %	60 %	50 %	40 %

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Bonifikaty nie mają zastosowania dla lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po dniu 1 stycznia 1990 r.

Pierwsza rata stanowi 25% ceny sprzedaży lokalu, natomiast pozostała kwota może być rozłożona na raty, ale nie dłużej niż na 10 lat (roszczenia z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu). Rozłożona na raty nie zapłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 5% w stosunku rocznym.

Biorąc pod uwagę wartość zasobu mieszkaniowego będącego własnością Gminy Miejskiej Koło w dalszych działaniach przy sprzedaży lokali należy zmniejszyć ich bonifikaty, co zwiększy wpływy z tytułu tej sprzedaży.

Poniższe tabele przedstawiają sprzedaż mieszkań w latach 2009-2013 i prognozę do 2018 r.

Tabela nr 12

**Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013 na terenie miasta Koła**

<b>Lp.</b>	<b>Rok sprzedaży</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia lokali w m<sup>2</sup></b>	<b>Kwota uzyskana ze sprzedaży</b>
1.	2009	10	430,66	202 915,00
2.	2010	6	283,07	174 311,50
3.	2011	8	401,20	354 410,89
4.	2012	24	1304,22	503 950,20
5.	2013	19	1004,23	390 185,55
<b>Razem</b>		<b>48</b>	<b>3423,38</b>	<b>1 625 773,14</b>

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Tabela nr 13

**Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2014-2018**

<b>Rok sprzedaży</b>	<b>Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań</b>
2014	15
2015	10
2016	9
2017	8
2018	8

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Przedstawiona planowana ilość sprzedanych lokali określona została szacunkowo.

Gmina Miejska Koło zainteresowana jest zwłaszcza dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących Wspólnotach Mieszkaniowych z większościowym udziałem właścicieli fizycznych.

Przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych są nieuregulowane stany prawne nieruchomości, m.in. regulacji wymagają udziały w nieruchomościach wspólnych. Sprzedaż lokali wiąże się z pewnym obciążeniem budżetu Gminy Miejskiej Koło,

gdyż koszty szacowania wartości lokalu oraz regulacji udziałów pokrywane są przez gminę. Stąd też konieczna jest bieżąca analiza planowanej ilości do sprzedaży lokali w danym roku w stosunku do zabezpieczonych na ten cel środków budżetowych.

Planowane środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości powinno się przeznaczyć na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy gminy lub chociażby na poprawę stanu technicznego budynków w formie dotacji celowych przynajmniej 50% wartości sprzedaży.

Ograniczyć należy sprzedaż lokali użytkowych, bowiem wpływy z czynszów są znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe przeznaczone na remonty budynków komunalnych.

W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań w starej zabudowie, wymagającej ogromnych nakładów finansowych, w celu zmniejszenia udziału procentowego gminy w nieruchomościach, co z kolei spowoduje zmniejszenie obciążenia finansowego gminy związanego z ponoszeniem kosztów na utrzymanie części wspólnych.

Gmina Miejska Koło zamierza realizować proces wycofywania udziału gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. W związku z tym skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), tj. z prawa do złożenia najemcy oferty, nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

## **V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Koła na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - za lokale mieszkalne,
  - za lokale socjalne,
  - za pomieszczenia tymczasowe.
3. Czynsz najmu winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

4. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości w klatkach schodowych i wokół budynku, energię ciepłą i elektryczną.
5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania świadczeń związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela m.in. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
6. Stawki czynszu za lokale mieszkalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe ustala Zarządzeniem Burmistrz Miasta Koła.
7. Burmistrz Miasta może dokonać podwyżki stawek czynszowych raz do roku w oparciu o kalkulację sporządzoną przez zarządcę.
8. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.
9. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

– brak centralnego ogrzewania	o	15 %
– brak łazienki	o	10 %
– brak wc	o	10 %
– brak instalacji kanalizacyjnej	o	10 %
– brak instalacji wodociągowej	o	10 %
– lokale mansardowe w strychowych częściach budynku	o	10 %
– wspólna łazienka i wc dla kilku mieszkań	o	10 %
10. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
11. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 15 każdego miesiąca na wskazany przez zarządcę rachunek bankowy.
12. W przypadku gdy lokator zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu zobowiązuje się zarządcę do podjęcia procedury zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

13. Systematycznie wszyscy dłużnicy winni być wzywani do zapłaty należności. Najtrudniejsze przypadki winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, celem przeprowadzania eksmisji.
14. W przypadku podwyższenia standardu lokalu mieszkalnego na koszt najemcy o czynniki wymienione w pkt. 9, czynsz za najem lokalu pozostaje niezmienny przez okres trzech lat. Na wykonanie powyższych robót najemca winien bezwzględnie uzyskać zgodę Wynajmującego. W przypadku braku takiej zgody a powzięcia przez Wynajmującego informacji o dokonaniu modernizacji lokalu, Wynajmujący ma prawo podwyższyć stawkę czynszu odpowiadającej standardowi lokalu z dniem powzięcia takiej informacji.
15. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Wynajmującego na podstawie pisemnego porozumienia określającego warunki i sposób rozliczenia z tego tytułu.
16. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do zapłaty odszkodowania za jego bezumowne korzystanie w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego. O formie wnoszenia opłat zarządca zobowiązany jest poinformować pisemnie użytkownika lokalu.
17. Czynsz najmu całego lokalu mieszkalnego podwyższa się o 50%, gdy za zgodą wynajmującego najemca:
  - podnajął lokal w części lub w całości,
  - prowadzi w części lokalu działalność gospodarczą.
18. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Miasta Koła stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w uchwale Nr XXX/265/2013 Rady Miejskiej Koło z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/180/2008 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło w związku z art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150).
19. W celu ułatwienia spłaty zadłużenia czynszowego lokatorom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej ustala się możliwość odpracowania zadłużenia

czynszowego w formie świadczenia rzeczowego. Odpracowanie zadłużenia będzie podlegało stałemu monitorowaniu w zakresie prawidłowego wykonywania zleconej pracy przez dłużnika.

## **VI. Zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi**

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym jest specyficznym rodzajem zarządzania. Zarządza się zasobem majątkowym gminy, którego stan przez lata był zaniedbywany, co nie zawsze było zależne od zarządzającego, a raczej od uwarunkowań społeczno – gospodarczych.

Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Koło sprawuje Burmistrz Miasta Mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło zarządza:

- Kolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 2 stycznia 2014 r. umowy o zarządzanie nieruchomościami,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kole na podstawie umowy zawartej w dniu 6 września 2013 r.

KTBS Sp. o.o. na podstawie zawartej umowy prowadzi sprawy związane z:

- a) zawieraniem umów najmu,
- b) pobieraniem czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- c) prowadzeniem windykacji zaległości z tytułu najmu lokali,
- d) zarządzaniem lokalami będącymi własnością gminy w budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się Wspólnoty Mieszkaniowe,
- e) sprawowaniem nadzoru i monitorowaniem działań remontowych dotyczących gminnego zasobu komunalnego,
- f) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- g) prowadzeniem ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- h) prowadzeniem ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenie księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- i) zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji



## VII. Źródła finansowania mieszkaniowego zasobu komunalnego w latach 2014 – 2018

Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu komunalnego w kolejnych latach, które niestety nie w pełni wystarczają na poprawę jego stanu technicznego, będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych, oraz lokali użytkowych. Jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. Jako dodatkowe fundusze na prace remontowe zasobu mieszkaniowego przeznacza się wpływy ze sprzedaży mieszkań. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy na konkretne cele remontowe.

Tabela nr 14

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 (dane w mln zł)

	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
§	Gospodarka mieszkaniowa	2 667 211,00				
4210	Zakup materiałów i wyposażenia	5 000,00				
4260	Zakup energii	929 802,00				
4270	Zakup usług remontowych	34 580,00				
4300	Zakup usług pozostałych	1 127 951,00				
4400	Opłaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe	536 242,00				
4530	Podatek od towarów i usług (VAT)	33 636,00				

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Przychody za dostarczenie mediów są w 100% przekazywane dostawcom tj: MZEC oraz MZWiK. Zarządca nieruchomości jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu należności za wykonanie usług bez względu na wysokość wpływów z tego tytułu od najemców.

## VIII. Wydatki w latach 2014 – 2018 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów

Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

Poniższa tabela przedstawia koszty funkcjonowania Zarządcy gminnych nieruchomości. W tabeli nie uwzględniono kosztów związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych ze względu na brak możliwości ich wyliczenia. Przyjęto bardzo niski procent wzrostu kosztów eksploatacji i wydatków na remonty.

Tabela nr 15

### Koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej (dane w mln zł)

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty mediów	1 406 000	1 439 740	1 474 300	1 509 680	1 545 910
Koszty remontów w zasobach komunalnych	291 600	298 600	305 770	313 110	320 620
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	853 650	874 140	895 150	916 600	938 600
Koszty remontów we wspólnotach mieszkaniowych (część gminna)	197 260	202 000	206 850	211 810	216 890
<b>Razem koszty rodzajowe</b>	<b>2 748 510</b>	<b>2 814 480</b>	<b>2 882 040</b>	<b>2 951 200</b>	<b>3 022 020</b>

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- ✓ koszty bieżącej konserwacji i napraw
- ✓ koszty mediów (c.o., woda, kanalizacja, śmieci, antena, domofon)

Koszty funkcjonowania zarządcy reguluje zawarta pomiędzy gminą, a Zarządcą umowa o zarządzanie nieruchomościami gminnymi. Aktualnie zarządca prowadzi zarząd nad 53 wspólnotami mieszkaniowymi.

W świetle art. 14 pkt 1-4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr. 80, poz. 903 z późn. zm.) na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- ✓ wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- ✓ opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,

- ✓ ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- ✓ wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- ✓ wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Z uwagi na sposób uregulowania przez ustawodawcę kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, procedur podejmowania uchwał (współdecydowanie właścicieli lokali o sposobie ustalenia oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu) oraz istniejące okoliczności faktyczne związane z częściową nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii na nieruchomości wspólnej, ustalenie choćby w przybliżeniu wydatków na pokrycie kosztów zarządu w tychże nieruchomościach w kolejnych latach jest obarczone dużym ryzykiem popełnienia błędu. Jednakże opierając się na analizie ostatniego roku można założyć, że suma wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadających na Spółkę (Gminę) będzie występowała na podobnym poziomie. W kolejnych latach prognozowany wzrost wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych zmieni się o zakładany wskaźnik inflacji na kolejne lata. Wysokość koniecznych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło jest niewspółmiernie wysoki do uzyskiwanych dochodów gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych – komunalnych.

## **DZIAŁANIA W KIERUNKU WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Racjonalizacja systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło wymaga głębokiej restrukturyzacji, a mianowicie:

- kontynuację wzajemnych zamian mieszkań o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym), lub za spłatę zadłużeń czynszowych przez przyszłych najemców,
- tworzenia w ten sposób zasobu lokali socjalnych, a co za tym idzie możliwości wywiązywania się przez gminę z ustawowego obowiązku dostarczenia tych lokali uprawnionym osobom eksmitowanym prawomocnym wyrokiem sądu,
- ukierunkowanie sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji,

– skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez KTBS Sp. z o.o., przez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,

Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie kwalifikuje się do rozbiórki w miarę posiadanych możliwości wykwaterowania lokatorów.

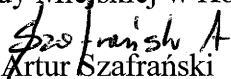
Pomimo stałej weryfikacji strychów i innych pomieszczeń znajdujących się w obrębie zarządzanych nieruchomości pod kątem wykorzystania ich do adaptacji uzysk jest minimalny z uwagi na małe zainteresowanie, gdyż adaptacje przeprowadzane są na koszt przyszłego najemcy. Brak jest możliwości nadbudowy budynków komunalnych ze względów technicznych i znacznych kosztów finansowych.

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej w Kole  
  
Artur Szafranski

## Spis tabel:

<b>Tabela nr 1</b> – Struktura wiekowa budynków.....	<b>3</b>
<b>Tabela nr 2</b> – Charakterystyka budynków pod względem technicznym.....	<b>4</b>
<b>Tabela nr 3</b> – Tabela potrzeb mieszkaniowych i zakres ich realizacji w latach 2009 do 2013 r. ....	<b>4</b>
<b>Tabela nr 4</b> – Wyposażenie budynków w instalacje.....	<b>5</b>
<b>Tabela nr 5</b> – Wykaz lokali socjalnych i przeznaczonych na socjalne.....	<b>6</b>
<b>Tabela nr 6</b> – Prognoza zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne i lokale socjalne w latach 2014 – 2018.....	<b>7</b>
<b>Tabela nr 7</b> – Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2014 – 2018 (dane w m <sup>2</sup> ) .....	<b>7</b>
<b>Tabela nr 8</b> – Potrzeby remontowe w komunalnych zasobach mieszkaniowych na lata 2014 – 2018.....	<b>8</b>
<b>Tabela nr 9</b> – Potrzeby remontowe we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2014 – 2018...9	
<b>Tabela nr 10</b> – Nakłady finansowe na remonty budynków w latach 2014 – 2018 (dane w tys. zł) .....	<b>9</b>
<b>Tabela nr 11</b> – Bonifikaty stosowane przy sprzedaży lokali komunalnych.....	<b>11</b>
<b>Tabela nr 12</b> – Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013 na terenie miasta Koła.....	<b>12</b>
<b>Tabela nr 13</b> – Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2014-2018.....	<b>12</b>
<b>Tabela nr 14</b> – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 (dane w mln zł) .....	<b>17</b>
<b>Tabela nr 15</b> – Koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej (dane w mln zł) .....	<b>18</b>



## **Uzasadnienie**

### **do Uchwały Nr XLVIII/447/2014 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 maja 2014 r.**

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło w latach 2014-2018.**

Art. 21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności :

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków,
3. planowana sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

**Burmistrz Miasta Koła**

  
**Mieczysław Drożdżewski**

