

Uchwała Nr XXXIV/270/2008
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 17 grudnia 2008r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miejskiej Koło w latach 2009-2013.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Kole uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się:

**Wieloletni Program gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2009-2013**

I. Postanowienia ogólne.

1. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2009-2013).
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło zwany jest „**programem**”.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło zwany jest „**zasobem**”.
4. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
5. Zasób mieszkaniowy gminy Koło tworzą lokale w budynkach:
 - stanowiących wyłączną własność gminy,
 - we wspólnotach mieszkaniowych
 - nie będące własnością gminy tzw. przymusowy zarząd.
6. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy stanowią 793 mieszkań o łącznej powierzchni 35.504,25 m², w tym wyposażonych w c.o. 328 mieszkań o pow. 14 132,89 m².
7. Mieszkania stanowiące własność gminy:
 - w budynkach będących w całości własnością gminy – 78 budynków, 330 mieszkań, pow. 14 411,00 m²
 - w 49 wspólnotach mieszkaniowych – 73 budynki , 433 mieszkań , pow. 19 696,78 m².
 - w przymusowym zarządzie – 5 budynków , 30 mieszkań , pow. 1221, 00 m²
8. Wymienione wyżej budynki w zasobach komunalnych to przede wszystkim stara przedwojenna substancja o bardzo dużych potrzebach remontowych.

Struktura wiekowa budynków

Tabela nr 1

Rok budowy	Ilość budynków	Udział procentowy
Do 1900	41	26,28 %
1901-1930	43	27,56 %
1931-1960	53	33,98 %
1961-1995	19	12,18 %
Razem	156	100%

Z tabeli wynika, że 87,82% zasobów gminnych została wybudowana do 1960r.

Struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe. W tabeli zamieszczonej poniżej podzielono gminne zasoby mieszkaniowe na trzy kategorie.

Kat.I - to budynki wybudowane do 1900r.

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

Remont tych budynków jest nieopłacalny.

Niektóre mają nawet konstrukcję drewnianą.

Kat.II - to budynki wybudowane do 1960r.

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

Do remontu kwalifikują się przede wszystkim: pokrycia dachowe (obecnie w większości jest zużyta dachówka), elewacje, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, kominy do przemurzenia oraz brak instalacji centralnego ogrzewania.

Kat.III - to budynki wybudowane po 1960r.

Stan techniczny tych budynków jest zadowalający.

Budynki w większości są murowane, tylko 3 budynki są z wielkiej płyty. Niektóre budynki w tej kategorii wymagają zmiany pokryć dachowych, docieplenia ścian-szczególnie z wielkiej płyty, elewacje, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych brak jest instalacji co.

Charakterystyka budynków pod względem technicznym

Tabela nr 2

Kategoria	I	II	III
Ilość budynków	41	96	19
Udział procentowy	26,28%	61,54%	12,18%

Analizując te dane można zauważyć, że ponad $\frac{3}{4}$ 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 potrzeb mieszkaniowych i zakresu
ich realizacji w latach 2004 do 2008r.**

Tabela nr 3

Rok	Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie w (tym rozbiórki)	Liczba rodzin oczekujących na lokal socjalny (w tym eksmisje)	Najem lokali mieszkalnych	Najem lokali socjalnych	Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami i z Urzędu
2004	83	3	6	2	1
2005	76	8	5	2	1
2006	66	6	8	1	9
2007	74	13	10	6	15
2008	63	15	7	2	0

W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełnostandardowe (wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze), jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym, bez co i cw), oraz lokale bez urządzeń sanitarnych. Dane te reprezentuje poniższa tabela.

Wyposażenie budynków w instalacje.

Tabela nr 4

Kategoria	Budynki wyposażone w inst. elektryczną inst. wod-kan inst. co	Budynki wyposażone w inst. elektryczną inst. wod-kan	Budynki wyposażone w inst. elektryczną inst. wodociągową
Ilość budynków	25	128	3
Udział procentowy	16,03%	82,05%	1,92%

Z tabeli widać, że tylko trzy budynki zarządzane przez licencjonowanego zarządcę gminnych nieruchomości nie są wyposażone w instalację kanalizacyjną. Jest to podyktowane albo przeznaczeniem budynku do rozbiórki, z uwagi na jego zły stan techniczny lub brakiem możliwości podłączenia do miejskiego kolektora sanitarnego. Obecnie rozpatrywana jest możliwość podłączenia budynku - Energetyczna 3 do miejskiego kolektora sanitarnego. Ponadto 82,05% budynków jest ogrzewanych piecami kaflowymi lub grawitacyjnym centralnym ogrzewaniem wykonanym przez najemców. Do 32 budynków doprowadzone jest przyłącze gazowe, w tym w 11 budynkach wykonano wewnętrzną instalację gazową – część wspólna i sukcesywnie najemcy modernizują swoje mieszkania w gazowe centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, 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.

Przejęcie budynku przy ul. Bliznej 41 na cele mieszkalne powoduje konieczność przyjęcia go do kapitalnego remontu z koniecznością podłączenia do sieci kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.

Podwyższenie standardu lokali mieszkalnych znajdzie odbicie w wysokości czynszu.

Najemcy lokali pełnostandardowych opłacają czynsz w wysokości 2,92zł/m², 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 1,30zł/m².

Biorąc pod uwagę nałożony obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę, wynikający z art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokale o nie pełnym standardzie po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców należy poddać remontom i kwalifikować je jako lokale socjalne.

Odzysk lokali przeznaczonych na lokale socjalne możliwy jest także w wyniku przekwaterowywania zamieszkujących je rodzin do lokali o wyższym standardzie, ewentualnie w wyniku zamian za spłatę zadłużeń. Pozwoli to na zwiększenie lokali socjalnych, wydzielenie tzw. „zasobu socjalnego” i wywiązanie się gminy z ustawowych obowiązków, co z kolei pozwoli uniknąć konieczności wypłacenia odszkodowania z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego, ale zwiększy potrzeby remontowe ze środków gminy.

II. Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań.

Wykaz lokali socjalnych i przeznaczonych na socjalne

Tabela nr 5

<i>LP</i>	<i>LOKALIZACJA</i>	<i>ILOŚĆ LOKALI W BUDYNKU KTÓRA POWINNA BYĆ PRZEZNACZONA NA SOCJALNE</i>	<i>OBECNA ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH</i>	<i>POWIERZCHNIA OBECNYCH LOKALI SOCJALNYCH</i>
1	Asnyka 6	2	-	-
2	Asnyka 12	1	-	-
3	Asnyka 21 A	20	2	40,92
4	Asnyka 23	6	1	41,21
5	Asnyka 24	5	-	-
6	Jasna 4	2	1	48,44
7	Kajki 38	6	2	26,55
8	Kilińskiego 7	1	-	-
9	Kilińskiego 9	8	1	30,23
10	Kilińskiego 12	4	2	57,96
11	Mickiewicza 11	2	2	44,52
12	Mickiewicza 15	1	1	17,00
13	Nowy Rynek 5	8	2	42,00
14	Poniatowskiego 20	1	-	-
15	Stary Rynek 11	1	1	11,02
16	Stary Rynek 27	17	-	-
17	Toruńska 10	6	1	30,00
18	Toruńska 38	3	2	51,17
19	Toruńska 46	2	-	-
20	Toruńska 52	7	-	-
21	Toruńska 54	5	-	-
22	Toruńska 57	2	-	-
23	Toruńska 59	5	-	-
24	Toruńska 62	11	-	-
25	Wschodnia 3	2	-	-
26	Włocławska 1	9	-	-
27	Zawiszy 4	8	2	39,72
28	Żeromskiego 82	4	-	-
	RAZEM	149	20	480,74

Wykaz obejmuje 49 budynków na terenie miasta Koła ze 149 mieszkańami, które po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczone winny być na lokale socjalne.

Budowa zaplanowanych nowych 2 budynków komunalnych w ilości 16 mieszkań pozwoli także pozyskać wolne lokale socjalne oraz zaspokoić potrzeby mieszkaniowe rodzin z listy oczekujących do otrzymania samodzielnego mieszkania komunalnego.

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

**Prognoza zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne
i lokale socjalne w latach 2009 – 2013**

Tabela nr 6

Rok	Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne – komunalne (w tym rozbiórki)	Zapotrzebowanie na lokale socjalne
2009	56	12
2010	32	10
2011	30	10
2012	30	10
2013	30	10

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy
na lata 2009-2013 (dane w m²)**

Tabela nr 7

	2009	2010	2011	2012	2013
Łączna powierzchnia zasobów gminnych	35 174	34 820	34 212	34 432	33 779
Powierzchnia lokali mieszkalnych	33 412	33 007	32 373	32 563	31 600
Powierzchnia lokali socjalnych	541	592	618	648	678
Powierzchnia lokali powierzonych w zarząd	1 221	1 861	1 861	2 501	2 501

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

Zakłada się w latach 2009-2012 wybudowanie 32 mieszkań komunalnych w rejonie ul. Asnyka w Kole.

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

Poddając analizie potrzeby związane nie tylko z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ale i z ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o ich wieloletnich niezaspokojonych potrzebach remontowych.

Potrzeby remontowe na lata 2009-2013 w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych kształtują się następująco:

- w komunalnych zasobach mieszkaniowych - tabela nr 8
- we wspólnotach mieszkaniowych – tabela nr 9

Komunalne zasoby mieszkaniowe

Tabela nr 8

Rodzaj robót	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
roboty dekarские i blacharskie	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Orzeszkowa 1 - Nowy Rynek 5 - Kajki 42 - Stary Rynek 7	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Grodzka 17 - Kajki 26 - Stary Rynek 24	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Wschodnia 11/13 - Asnyka 21 Wymiana pokrycia z blachy oc. na blachę powlekaną: - Kuśnierska 5	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną oraz obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Grodzka 25 - Grodzka 11 - Zawiszy 4	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną oraz obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Asnyka 6 - Asnyka 24 - Asnyka 23
roboty hydrauliczne - gazowe - ciepła woda	Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej do celów co i gotowania: - Energetyczna 3	Wewnętrzna instalacja gazowa do celów ogrzewania i gotowania: - Garcarska 24	Wewnętrzna instalacja gazowa do celów ogrzewania i gotowania: - Garcarska 33 - Energetyczna 13	Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej do celów co i gotowania: - Grodzka 17 - Energetyczna 15	Wewnętrzna instalacja gazowa do celów ogrzewania i gotowania: - Grodzka 11 - Grodzka 13
murarskie i elewacje	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji - Toruńska 42 - Orzeszkowa 1 Wykonanie elewacji z dociepleniem ścian - Energetyczna 13	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji - Toruńska 40 - Nowy Rynek 5 Wykonanie elewacji z dociepleniem ścian - Energetyczna 15	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji - Nowy Rynek 13 - Kilińskiego 13	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji - Kajki 26 - Zawadzkiego 13 - Grodzka 17	Naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie elewacji - Toruńska 52 - Rzeźnicza 8 - Grodzka 11
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt. 6	Malowanie klatek schodowych: szt. 6	Malowanie klatek schodowych: szt. 5
stolarskie	Wymiana okien i drzwi szt. 20	Wymiana okien i drzwi szt. 20	Wymiana okien i drzwi szt. 20	Wymiana okien i drzwi szt. 20	Wymiana okien i drzwi szt. 20
zduńskie	Przestawienie pieców szt. 4	Przestawienie pieców szt. 3	Przestawienie pieców szt. 4	Przestawienie pieców szt. 4	Przestawienie pieców szt. 4

Wspólnoty mieszkaniowe

Tabela nr 9

Rodzaj robót	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
roboty dekarские i blacharskie oraz przemurowanie kominów:	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Zawadzkiego 18 - Zawadzkiego 22 - Garncarska 35/37	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Rzeźnicza 8 - Zawadzkiego 21 - Garncarska 2/4	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Zawadzkiego 29 - Garncarska 30 - Opalki 18	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Kilińskiego 9 - Broniewskiego 19A - Zawadzkiego 26 - Garndzarska 28	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego na papę lub blachę powlekaną, wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów: - Kolejowa 32 - 20 Stycznia 20 - Wschodnia 3 - Grodzka 9
roboty hydrauliczne - gazowe - ciepła woda	Wykonanie wewnętrznej inst. gazowej: - Garncarska 31	Wykonanie zewnętrznej inst. gazowej: - Garncarska 8	Wewnętrzna inst. gazowa: - Toruńska 103	Wewnętrzna inst. gazowa: - Garncarska 28 - Grodzka 9	Wewnętrzne inst. gazowe: - Garncarska 27/29
murarskie i elewacje	- Mickiewicza 5 - Zawadzkiego 29	- Stary Rynek 11 - Zawadzkiego 9	- Zawadzkiego 20 - Toruńska 38	- Zawadzkiego 24 - Toruńska 103 - Rzeźnicza 8	- Zawadzkiego 22 - Grodzka 9 - Toruńska 66
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt.6	Malowanie klatek schodowych: szt.6	Malowanie klatek schodowych: szt.4	Malowanie klatek schodowych: szt.4	Malowanie klatek schodowych: szt.4
stolarskie	Wymiana okien w kłatkach i strychach oraz wymiana drzwi w kl. schodowych szt. 12	Wymiana okien w kłatkach i strychach oraz wymiana drzwi w kl. schodowych szt. 8	Wymiana okien w kłatkach i strychach oraz wymiana drzwi w kl. schodowych szt. 12	Wymiana okien w kłatkach i strychach oraz wymiana drzwi w kl. schodowych szt. 12	Wymiana okien w kłatkach i strychach oraz wymiana drzwi w kl. schodowych szt. 12
elektryczne i antenowe	- Grodzka 9 - Zawadzkiego 24	- Garncarska 30 - Garncarska 24 - Zawadzkiego 26 - Zawadzkiego 29	- Garncarska 15/17 - Garncarska 32/34 - Zawadzkiego 8 - Zawadzkiego 21	- Garncarska 20/22 - Zawadzkiego 28 - Zawadzkiego 18 - Zawadzkiego 20	- Garncarska 12/14 - Zawadzkiego 22 - Garncarska 35/37

Nakłady finansowe na remonty budynków w latach 2009-2013 (dane w zł)

Tabela nr 10

Usługi remontowe	2009	2010	2011	2012	2013
- murarskie					
- dekarские					
- stolarskie					
- zduńskie					
- elektryczne					
- malarskie					
- hydrauliczne					
Razem	109 980	136 090	162 300	180 680	199 200
- ekipa konserwatorów	215 000	220 000	225 000	230 000	235 000
- zaliczki na fundusz remontowy	278 300	280 000	281 400	282 600	284 000
Ogółem	603 280	636 090	668 700	693 280	718 200

Tabele obrazują plany remontów budynków wynikające z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych wg obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców. Określone w/w przeglądach remonty są we wszystkich budynkach pilne, 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.

W budynkach wspólnot plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane ze współwłaścicielami. 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 kosztów remontów niezbędnych często przekracza finansowe możliwości członków wspólnot mieszkaniowych.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Planując i prowadząc sprzedaż mieszkań komunalnych należy uwzględnić zwiększające się potrzeby na lokale socjalne. Należy więc ograniczyć ilość nowo typowanych budynków do sprzedaży mieszkań.

Tabele przedstawiają sprzedaż mieszkań w latach 2002-2008 i prognozę do 2013r.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2002-2008 na terenie miasta Koła

Tabela nr 11

Rok	Ilość lokali	Pow. lokali w m ²	wartość lokali w zł	cena lokali po sprzedaży (z bonifikatą)
2002	3	98,57	67 125,00	47 366,02
2003				
2004	15	752,92	293 897,00	188 959,50
2005	5	242,18	57 640,00	37 925,00
2006	6	299,62	403 460,00	178 730,00
2007	15	702,68	505 530,00	302 510,00
2008	4	159,31	211 850,00	106 640,00
Razem	48	2 255,28	1 539 502,00	862 130,52

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2009-2013

Tabela nr 12

Rok	Prognozowana ilość
2009	8
2010	9
2011	9
2012	10
2013	11

Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości powinny się przeznaczać na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy gminy lub poprawę stanu technicznego budynków w formie dotacji celowych przynajmniej 50% wartości sprzedaży.

W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań w celu zmniejszenia udziału procentowego gminy w nieruchomościach, co spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych ponoszonych na utrzymanie części wspólnych.

Procentowy udział własności gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2009-2013

Tabela nr 13

Rok	Własność gminna	Własność prywatna
2009	66,48	33,52
2010	65,08	34,92
2011	64,15	35,85
2012	63,70	36,30
2013	61,50	38,50

Ograniczyć należy sprzedaż lokali użytkowych.

Wpływy z czynszów są bowiem znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe na remonty, na finansowanie nakładów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy. Brak tego źródła spowoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzonych robót remontowych w zasobach komunalnych.

V. Zasady polityki czynszowej.

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na terenie miasta Koła.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje między innymi: 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.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania świadczeń związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, antenę, domofon.
4. Stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne corocznie ustala Burmistrz Miasta Koła w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
5. 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 %
6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. W przypadku podwyższenia standardu lokalu mieszkalnego na koszt najemcy o czynniki wymienione w pkt. 5 czynsz za najem lokalu pozostaje niezmienny przez okres trzech lat.
8. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
9. Od 2005 roku stawki czynszowe ustalane są na podstawie założeń przyjętych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na podstawie corocznych Zarządzeń – Burmistrza Miasta Koła (na dany rok.)
10. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 15 każdego miesiąca w kasie Zarządcy lub na wskazany rachunek bankowy .
11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego wypowiedzenia zgodnie z zasadami niniejszej uchwały.

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 .
Systematycznie wszyscy dłużnicy wzywani są do zapłaty. Najtrudniejsze przypadki winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, celem przeprowadzenia eksmisji.
13. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy i nie spełniają kryteriów określonych w uchwale Rady Miejskiej w Kole w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło wynosi 200% czynszu jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu.
14. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby zajmujące lokal po opuszczeniu go przez najemcę i nie spełniające kryteriów określonych w uchwale, o której mowa w pkt. 13 wynosi 200 % czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu najmu.
15. Do czasu rozpatrzenia wniosku zainteresowanego w sprawie wstąpienia w stosunek najmu lokalu płaci on czynsz w wysokości 100% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana płacić z tytułu najmu.
16. Nie przewiduje się w sprawach indywidualnych obniżania czynszów najmu.

Prognozowana stawka czynszowa na lata 2009-2013 (dane w zł)

Tabela nr 14

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Stawka czynszu	3,21	3,53	3,88	4,27	4,70

VI. Zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi.

Zasobami komunalnymi zarządza licencjonowany Zarządca, którego zakres uprawnień i obowiązków wynika z umowy o zarządzanie nieruchomościami.

VII. Źródła finansowania mieszkaniowego zasobu komunalnego w latach 2009 – 2013.

Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu komunalnego winny być wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych. Jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. W związku z tym wpływy z najmu lokali użytkowych są równorzędnym źródłem finansowania nakładów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Ponadto źródłem finansowania mogą być również dotacje celowe z budżetu państwa, środki finansowe pochodzące z budżetu gminy, środki pochodzące z systemów bankowych, np. z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa, Funduszu Ochrony Środowiska, Funduszu Ochrony Zabytków oraz z Państwowego Funduszu Rehabilitacyjnego Osób Niepełnosprawnych.

Jako dodatkowo fundusze na prace remontowe zasobu mieszkaniowego proponuje się przeznaczenie wpływów ze sprzedaży mieszkań.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013 (dane w zł)

Tabela nr 15

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Razem wpływy	3 435 800	3 556 700	3 678 800	3 779 500	3 883 400
Razem lokale mieszkalne	2 458 000	2 558 100	2 660 200	2 739 300	2 820 400
Czynsz z lokali mieszkalnych	1 374 000	1 456 000	1 539 000	1 599 000	1 660 000
Opłaty za wodę i kanalizację	355 000	365 000	376 000	387 000	399 000
Opłaty za wywóz nieczystości	270 000	273 000	276 000	279 000	282 000
Opłaty za pomieszczenia gosp.	6 000	6 100	6 200	6 300	6 400
Wynagrodzenie Zarządcy	374 000	378 000	382 000	386 000	390 000
Dofinansowanie gminy					
Pozostałe mieszkalne wpływy	79 000	80 000	81 000	82 000	83 000
Razem lokale użytkowe	351 200	361 400	371 600	381 800	392 000
Lokale użytkowe wpływy	330 000	340 000	350 000	360 000	370 000
Garáže, ogrody, grunty	21 200	21 400	21 600	21 800	22 000
Razem co i cw	626 600	637 200	647 000	658 400	671 000
Wpływy z co	526 000	536 000	546 000	556 000	568 000
Wpływy z cw	100 600	101 200	101 800	102 400	103 000

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 2009 – 2013 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

Poniższa tabela przedstawia koszty funkcjonowania Zarządcy gminnych nieruchomości. Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. 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.

Koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej (dane w zł)

Tabela nr 16

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty bieżące eksploatacji	1 649 000	1 682 000	1 715 000	1 750 000	1 785 000
Koszty remontów w zasobach komunalnych	353 280	376 090	398 700	413 280	430 200
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 040 000	1 070 000	1 100 000	1 140 000	1 170 000
Koszty remontów we wspólnotach mieszkaniowych (część gminna)	250 000	260 000	270 000	280 000	288 000
Razem koszty rodzajowe	3 292 280	3 388 090	3 483 700	3 583 280	3 673 200

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują koszty bieżącej konserwacji i napraw oraz koszty funkcjonowania Zarządcy, jak również koszty mediów (co, woda, kanalizacja, śmieci, antena).

Aktualnie Zarządca, prowadzi zarząd 56 wspólnot mieszkaniowych .

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

- wynagrodzenie zarządcy,
- opłata za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, 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,

oraz wydatki na remonty i bieżącą konserwację w osobnym wierszu w tabeli, na które składają się remonty zlecone oraz zaliczki na fundusz remontowy .

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 obciążone 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.

DZIAŁANIA W KIERUNKU WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Planuje się dalej kontynuację wzajemnych zamian mieszkań o wyższym standardzie lub za spłatę zadłużeń czynszowych przez przyszłych najemców. 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.

W latach 2009-2012 planuje się wybudowanie 32 mieszkań komunalnych w rejonie ul. Asnyka w Kole, które choć w małym procencie, ale zapewne rozwiążą problem mieszkaniowy na naszym rynku mieszkaniowym.

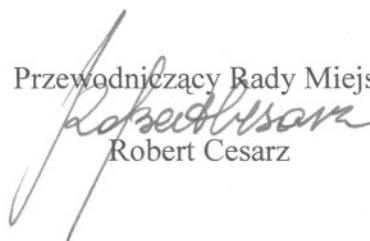
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



Robert Cesarz

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXXIV/270/2008
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 17 grudnia 2008r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miejskiej Koło w latach 2009-2013.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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 bieżące 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