

**Uchwała Nr XXV/163/2004
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 30 czerwca 2004r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2004 – 2008 w następującym brzmieniu :

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2004-2008**

1. Zasób mieszkaniowy gminy Koło tworzą lokale stanowiące własność gminy i budynki nie będące własnością gminy tzw. przymusowy zarząd.
2. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy stanowią 881 mieszkań o łącznej powierzchni 37.498,84m², w tym wyposażonych w co 257 mieszkań o pow. 14.672m²
3. Mieszkania stanowiące własność gminy usytuowane są w budynkach będących w całości własnością gminy tj.85 i w 73 budynkach wspólnotowych. W tzw. przymusowym zarządzie jest 36 mieszkań w 6 budynkach o pow. 1484m²
4. Omówione powyżej budynki znajdujące się w zasobach komunalnych to przede wszystkim stara przedwojenna substancja o bardzo dużych potrzebach remontowych.

Struktura wiekowa budynków

Rok budowy	Ilość budynków	Udział procentowy
Do 1900	41	25,95%
1901-1930	45	28,48%
1931-1960	52	32,91%
1961-1995	20	12,66%
Razem	158	100%

Z tabeli wynika, że 87,34% 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: zmiana pokrycia dachowego (obecnie w większości jest zużyta dachówka), elewacje, do wymiany stolarka okienna i drzwiowa, 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. Budynki w tej kategorii wymagają niektóre 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

Kategoria	I	II	III
Ilość budynków	41	97	20
Udział procentowy	25,95%	61,39%	12,66%

Analizując te dane można zauważyć, że $\frac{3}{4}$ 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 z tzw. naturalnego ruchu ludności.

Poniższa tabela przedstawia potrzeby mieszkaniowe i zakres ich realizacji w latach 1999 do 2003r.

Rok	Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie	Liczba rodzin oczekujących na lok. socjalny	Najem lokali mieszkalnych	Najem lokali socjalnych	Zamiana lokali mieszkalnych
1999	73	51	13	2	6
2000	60	49	15	-	2
2001	71	59	11	2	5
2002	92	57	15	1	7
2003	90	-	17	1	11

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.

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	129	4
Udział procentowy	15,82%	81,65%	2,53%

Z tabeli widać, że 2,53% budynków zarządzanych przez KTBS należałoby wyposażać w instalację kanalizacyjną. Ponadto 84,18% budynków jest ogrzewanych piecami kaflowymi. Do 31 budynków doprowadzone jest przyłącze gazowe i należałoby wykonać wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

W 4 budynkach są kotłownie węglowe, które też należałoby podłączyć do gazu, gdyż istnieje taka możliwość.

Podwyższenie standardu lokali mieszkalnych znajdzie odbicie w wysokości czynszu. Najemcy lokali pełnostandardowych opłacają czynsz w wysokości 2,27zł/m², natomiast najemcy o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek z tytułu braku poszczególnych instalacji. Najemcy lokali socjalnych opłacają czynsz socjalny pokrywający tylko w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji lokali w wysokości 50% najniższej stawki czynszowej tj. 0,60zł/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 remontowi kwalifikować je jako lokale socjalne. Odzysk lokali przeznaczonych na lokale socjalne możliwy jest także w wyniku przekwaterowania zamieszkujących je rodziny 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 z środków gminy.

Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań

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 12	8	1	12,00
2.	Jasna 4	2	1	48,44
3.	Kilińskiego 7/9	8	1	30,23
4.	Kajki 38	6	2	63,76
5.	Mickiewicza 11	2	1	22,00
6.	Mickiewicza 15	1	1	17,00
7.	Nowy Rynek 5	8	2	42,00
8.	Nowy Rynek 13	10	1	19,00
9.	Wschodnia 11	6	1	29,09
10.	Zawiszy 4	8	2	39,72
11.	Asnyka 21	20	2	40,92
12.	Asnyka 23	6	-	-
13.	Asnyka 26	5	-	-
14.	Asnyka 6	2	-	-
15.	Toruńska 10	6	1	30,00
16.	Toruńska 38	3	1	24,21
17.	Toruńska 62	17	1	28,43
18.	Toruńska 46	2	-	-
19.	Toruńska 52	7	-	-
20.	Toruńska 54	5	-	-
21.	Toruńska 57	2	-	-
22.	Toruńska 59	5	-	-
23.	Żeromskiego 82	4	1	32,89
24.	Włocławska 1	9	1	14,00
25.	Kilińskiego 7	4	-	-
26.	Poniatowskiego 20	1	-	-
27.	Stary Rynek 11	3	-	-
28.	Stary Rynek 27	17	-	-
29.	Kilińskiego 12	3	-	-
30.	Kuśnierska 4	3	-	-
	Razem	183	20	493,69

Wykaz obejmuje 30 budynków na terenie miasta Koła ze 183 mieszkaniami, które po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczone winny być na lokale socjalne.

Budowa nowego kolejnego budynku TBS-u pozwoli także pozyskać wolne lokale socjalne oraz zaspokoić potrzeby mieszkaniowe rodzin z listy oczekujących do otrzymania mieszkania komunalnego. Pojedyncze mieszkania uzyskuje się poprzez adaptację strychów na cele mieszkania na koszt przyszłego najemcy, w 2003r. uzyskano jedno mieszkanie o powierzchni 52,67m².

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

Stala poprawa warunków zamieszkania.

Strategia miasta Koła zakłada wybudowanie do roku 2010:

- 200 mieszkań komunalnych w ramach Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,

- 100 mieszkań socjalnych dla prowadzenia aktywnej polityki pomocy najuboższym oraz wykwaterowania rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

W zakresie mieszkań komunalnych realizowanych przez Kolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego należy stwierdzić, że doszło do wybudowania w latach 2001-2004 39 mieszkań w budynkach zlokalizowanych przy ul. Grodzkiej 19 oraz ul. K.S. Wyszynskiego.

Należy stwierdzić, że zainteresowanie tą formą budownictwa jest znaczne, jednakże podstawową przyczyną uniemożliwiającą rozwój jest brak środków własnych Spółki w tym udziału gminy.

Realizacja budownictwa socjalnego nie zostało podjęte w ostatnich latach z uwagi na brak środków budżetowych gminy, a pomimo inicjatyw ustawodawczych nie przyjęto rozwiązań prawnych pozwalających gminie uzyskanie kredytów preferencyjnych na tę formę budownictwa.

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy
na lata 2004-2008 (dane w m²)**

	2004	2005	2006	2007	2008
Łączna powierzchnia zasobów gminnych	38.973	38.533	38.053	37.553	37.003
Powierzchnia lokali mieszkalnych	36.819	36.269	35.749	35.149	34.569
Powierzchnia lokali socjalnych	670	780	820	920	950
Powierzchnia lokali powierzonych w zarząd	1.484	1.484	1.484	1.484	1.484

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

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 2004-2008 w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych kształtują się następująco:

Komunalne zasoby mieszkaniowe

Rodzaj robót	2004	2005	2006	2007	2008
roboty dekarские i blacharskie	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego i obróbek blacharskich: - Stary Rynek 27 - Stary Rynek 24 - Grodzka 21 - Kajki 42 Wymiana papy na stropodachu: - Zawadzkiego 13	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego i obróbek blacharskich: - Nowy Rynek 5 - Toruńska 40 - Toruńska 42 Wymiana papy na stropodachu: - Konarskiego 55	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego i obróbek blacharskich: - Kilińskiego 13 - Kilińskiego 15 - Asnyka 23 - Toruńska 52 Wymiana blachy: - Kuśnierska 5	Naprawa konstrukcji drewnianej, przemurowanie kominów ponad dachem, wymiana pokrycia papowego i obróbek blacharskich: - Bogumiła 15 - Asnyka 12 - Jasna 4 - Wschodnia 13	Naprawa konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia papowego i obróbek blacharskich: - Asnyka 6 - Asnyka 26 - Orzeszkowa 1 - Zawiszy 4 - Grodzka 16-częściowo dachówka
roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda	Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej do celów co i gotowania: - Kuśnierska 5	Wewnętrzna instalacja gazowa do celów ogrzewania i gotowania: - Garcarska 24	Wewnętrzna instalacja gazowa do celów ogrzewania i gotowania: - Toruńska 37	Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej do celów co i gotowania: - Energetyczna 3	Wewnętrzna instalacja gazowa do celów ogrzewania i gotowania: - Garcarska 26
murarskie i elewacje	- Bogumiła 15 – wiatrołap - Kilińskiego 13 – tynk zewnętrzny - Zeromskiego 82 – częściowe docieplenie - Włocławska 1	- Nowy Rynek 5 – elewacja - Stary Rynek 27 – tynk i elewacja - Konarskiego 55 - elewacja - Toruńska 40 – tynk i elewacja	- Kilińskiego 15 –tynk zew. - Wschodnia 13 – elewacja - Kuśnierska 5 – elewacja - Mickiewicza 9 – elewacja frontowa	- Stary Rynek 24 – elewacja frontowa - Grodzka 17 – elewacja budynku frontowego i oficyny - Garcarska 24 – tynk zewnętrzny	- Kajki 42 – elewacja - Kajki 26 – elewacja - Garcarska 10 – tynk zew.
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5
stolarskie	- Toruńska 62 – wymiana przejść drewnianych Wymiana okien i drzwi szt. 30	Wymiana okien i drzwi szt. 33	Wymiana okien i drzwi szt. 33	Wymiana okien i drzwi szt. 34	Wymiana okien i drzwi szt. 35
zduńskie	Przestawienie pieców szt. 3	Przestawienie pieców szt. 4	Przestawienie pieców szt. 4	Przestawienie pieców szt. 6	Przestawienie pieców szt. 3

Wspólnoty mieszkaniowe

Rodzaj robót	2004	2005	2006	2007	2008
roboty dekarские i blacharskie oraz przemurowania kominów:	Krycie papą: - Zawadzkiego 9 - Kolejowa 92 - Toruńska 66 - Grodzka 1 - Kilińskiego 12 Wymiana dachówki: - Zawadzkiego 20	Krycie papą i obróbki blacharskie: - Toruńska 38 - Toruńska 103 - Grodzka 9 Wymiana dachówki: - Zawadzkiego 22	Krycie papą i wymiana blacharki: - Kilińskiego 9 - Grodzka 9 - Zawadzkiego 21 – z dociepleniem i wymianą dachówki - Garncarska 15/17	Krycie dachu papą: - Opalki 18 - Toruńska 69 - Zawadzkiego 8 – z dociepleniem - Rzeźnicza 8 - Pułaskiego 2	Wymiana dachówki: - Garncarska 32/34 - Garncarska 2/4 krycie papą: - Włocławska 3 - Mickiewicza 5 - Pułaskiego 2
roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda	Wykonanie wewnętrznej inst. gazowej: - Garncarska 15/17 - Garncarska 32/34 wymiana pionów: - Garncarska 28	Wykonanie zewnętrznej inst. gazowej: - Garncarska 31 - Garncarska 27/29 Wymiana pionów kanalizacyjnych: - Garncarska 15/17	Wewnętrzna inst. gazowa: - Garncarska 19/21 - Toruńska 103 – przyłącze i wewnętrzna inst. co, wymiana pionów kanalizacyjnych szt. 5	Wewnętrzna inst. gazowa: - Garncarska 8 - Garncarska 35/37 Wymiana pionów kanalizacyjnych: szt. 5	Wewnętrzna inst. gazowa: - Garncarska 6 - Garncarska 23/25 Wymiana pionów kanalizacyjnych: szt. 5
murarskie i elewacje	- Mickiewicza 5 – front - Mickiewicza 11 – front - Zawadzkiego 20 – przemurowanie kominów	- Mickiewicza 15 - front - Pułaskiego 2 - front	- Stary Rynek 11 - Grodzka 9	- Toruńska 66 - Toruńska 103	- Zawadzkiego 26 - Zawadzkiego 29
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt.5	Malowanie klatek schodowych: szt.5	Malowanie klatek schodowych: szt.6	Malowanie klatek schodowych: szt.6	Malowanie klatek schodowych: szt.6
stolarskie	Wymiana okien w kłatkach i strychach: szt. 10	Wymiana okien w kłatkach i strychach: szt. 10	Wymiana okien w kłatkach i strychach: szt. 10	Wymiana okien w kłatkach i strychach: szt. 10	Wymiana okien w kłatkach i strychach: szt. 10
elektryczne i antenowe	20 Stycznia 20	Broniewskiego 19	Włocławska 3	Zawadzkiego 21	Zawadzkiego 9

Nakłady finansowe na remonty budynków w latach 2004-2008 (dane w zł)

Usługi remontowe	2004	2005	2006	2007	2008
- murarskie	70 000	70 704	71 000	75 230	76 146
- dekarские	150 000	152 000	152 455	153 816	155 624
- stolarskie	80 000	82 000	82 200	87 000	88 000
- zdunskie	6 000	7 000	7 000	10 000	6 000
- elektryczne	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
- malarskie	15 000	16 000	16 000	18 000	19 230
- hydrauliczne	90 000	91 000	91 500	95 000	97 215
Razem	421 000	428 704	430 155	449 046	452 215
- ekipa konserwatorów	200 000	205 000	205 289	210 148	211 000
- zaliczki na fundusz remontowy	260 298	261 794	262 083	264 226	264 847
Ogółem	881 268	895 498	897 527	923 420	928 062

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. Należy zaznaczyć, że budynki wspólnot należą do najnowszych zasobów gminy o najwyższym standardzie.

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 administratora. Ponadto poziom kosztów remontów niezbędnych często przekracza finansowe możliwości członków wspólnot mieszkaniowych.

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 1997-2003 i prognozę do 2008r.

**Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 1997-2003
na terenie miasta Koła**

Rok	Ilość lokali	Pow. lokali w m ²	wartość lokali w zł	cena lokali po sprzedaży
1997	3	92,30		31850,40
1998	4	208,83		
1999	10	507,90		
2000	9	378,90		
2001	5	240,60		94986,00
2002	3	98,53		
2003	8	361,40		
Razem	42	1888,46		94986,00

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2004-2008

Rok	Prognozowana ilość
2004	10
2005	11
2006	11
2007	12
2008	12

Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości będących w zarządzie KTBS przeznaczać powinno się na inwestycje zwiększający 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 2004-2008**

Rok	Własność gminna	Własność prywatna
2004	66,48	33,52
2005	65,08	34,92
2006	64,15	35,85
2007	63,70	36,30
2008	61,50	38,50

Zaleca się ograniczenie sprzedaży 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.

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 ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, antenę, domofon.
4. Podstawową stawkę czynszu za lokale komunalne i lokale socjalne ustala Burmistrz Miasta Koła.
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. 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 mieszkalnym i gospodarczym potrzebą 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.
8. Czynsz od 2001r. jest na tym samym poziomie, a zaległości są bardzo duże i rosną z roku na rok przy tak dużym bezrobociu. Ściągalność zaległości jest wielkim problemem ze względu na trudną sytuację finansową mieszkańców i brak pracy. Analizując wykaz zaległości należy stwierdzić, że 96% stanowią rodziny nie mające zatrudnienia, stałych dochodów, część osób z rodzin patologicznych, część przebywa w zakładach karnych.
9. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 15 każdego miesiąca w kasie KTBS lub na wskazany rachunek. Należności czynszowe nie zawsze są regulowane terminowo.

10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
11. W przypadku gdy lokator jest w zwłoce 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.

**Prognozowana stawka czynszowa
na lata 2004-2008 (dane w zł)**

Rok	2004	2005	2006	2007	2008
Stawka czynszu	2,39	2,51	2,64	2,78	2,92

Zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi.

Zasobami komunalnymi zarządza Kolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami. Jest to spółka prawa handlowego, której 100% udziałów to udział gminy miejskiej Kolo.

Źródła finansowania

Finansowanie zasobów mieszkaniowych oparte jest głównie na czynszach za lokale mieszkalne i użytkowe będące w zasobach gminnych. Źródłem finansowania mogą być: dotacje celowe z budżetu państwa, środki finansowe pochodzące z budżetu gminy. Kolejnymi źródłami mogą również być środki pochodzące z systemów bankowych np.: Krajowy Fundusz Mieszkalnictwa, Fundusz Ochrony Środowiska, Fundusz Ochrony Zabytków, PFRON. Jako dodatkowe fundusze na remonty proponuje się przeznaczenie wpływów ze sprzedaży mieszkań.

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
w latach 2004-2008 (dane w zł)**

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	2007	2008
Razem wpływy	2.297.149	2.315.662	2.325.684	2.343.989	2.361.860
Razem lokale mieszkalne	1.475.630	1.488.947	1.497.694	1.513.939	1.529.000
Czynsz z lokali mieszkalnych	902.102	903.102	905.402	910.100	912.300
Opłaty za wodę i kanalizację	306.665	316.805	322.012	331.520	342.680
Opłaty za śmieci	212.081	213.500	214.258	215.114	216.200
Opłaty za pomieszczenia gosp.	1.241	1.310	1.412	1.505	1.620
Wynagrodzenie Zarządcy					
Dofinansowanie gminy					
Pozostałe mieszkalne wpływy	53.541	54.230	54.610	55.700	56.200
Razem lokale użytkowe	221.849	222.943	223.730	224.350	224.760
Lokale użytkowe wpływy	201.942	202.843	203.500	203.900	204.100
Garaże, ogrody, grunty	19.907	20.100	20.230	20.450	20.660
Razem co i cw	599.670	603.772	604.260	605.700	608.100
Wpływy z co	506.539	508.540	508.920	509.500	511.300
Wpływy z cw	93.131	95.232	95.340	96.200	96.800

Przychody wynikające ze sprzedaży mediów są pozorne, gdyż w 100% przekazywane są dostawcom (m.in. MZEC). KTBS Sp. z o.o. jest tylko pośrednikiem MZWiK w przekazywaniu należności za wykonanie usług bez względu na wysokość wpływów z tego tytułu od najemców.

W wyniku nieopłacenia przez część mieszkańców czynszu i opłat niezależnych od właściciela (np. za wodę i ścieki, energię ciepłą, wywóz śmieci) KTBS Sp. z o.o. musi płacić za te osoby uszczuplając fundusze przeznaczone na remonty.

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują koszty bieżącej konserwacji i napraw funkcjonowania KTBS Sp. z o.o. oraz koszty rozliczone (media: co, woda, kanalizacja, śmieci, antena).

Na koszty remontów składają się remonty zlecone oraz zaliczki na fundusz remontowy.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują zaliczki na koszty eksploatacji i centralnego ogrzewania przekazywane do wspólnot mieszkaniowych.

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

WYDATKI W LATACH 2003 – 2007 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I KOSZTY REMONTÓW

Poniższa tabela przedstawia koszty funkcjonowania KTBS Sp. z o.o. 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

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	2007	2008
Koszty bieżące eksploatacji	1 318 418	1 325 077	1 326 887	1 327 707	1 330 568
Koszty remontów	881 298	895 498	897 527	923 420	928 062
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	87 335	88 065	89 876	90 696	91 790
Razem koszty rodzajowe	2 287 051	2 309 640	2 314 284	2 341 823	2 350 420

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 przeprowadzone przyszłego najemcy na własny koszt. Brak jest możliwości nadbudowy budynków komunalnych ze względów konsumpcyjnych.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła .

§ 3

Traci moc uchwała Nr XXXIV/221/2001 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28-06-2001r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i stawek czynszu za lokale socjalne.

§ 4

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej


Urszula Pękacz