



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia piątek, 22 grudnia 2023 r.

Poz. 12374

UCHWAŁA NR 1043 RADY MIASTA KONINA

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2024-2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) – Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2024-2028 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Konina
(-) Tadeusz Wojdyński

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr 1043

Rady Miasta Konina

z dnia 18 grudnia 2023 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM

MIASTA KONINA

NA LATA 2024-2028

WPROWADZENIE	3
ROZDZIAŁ I	5
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach	5
Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Konina	5
Analiza potrzeb mieszkaniowych	10
Popyt mieszkaniowy	11
Planowane działania Miasta Konina w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości na lata 2024-2028	13
ROZDZIAŁ II	16
Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konin w latach 2024-2028	16
Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.	16
Planowane zadania inwestycyjne - modernizacyjne	20
Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028	22
Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028	25
ROZDZIAŁ III	30
Sprzedaż lokali mieszkalnych	30
Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. -	30
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach. -	31
Polityka Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina na lata 2024-2028.	31
ROZDZIAŁ IV	33
Zasady polityki czynszowej.	33
Zasady ustalania stawek czynszu najmu - dla umów najmu lokali mieszkalnych (czynsz najmu) oraz lokali zajmowanych bezumownie (odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu)	33
Warunki obniżki stawki czynszu najmu	39
Dopłaty do czynszu	40
ROZDZIAŁ V	41
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028	41
Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	41

Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego wobec Miasta Konina-----	42
ROZDZIAŁ VI-----	44
Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne-----	44
ROZDZIAŁ VII-----	48
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach-----	48
ROZDZIAŁ VIII-----	49
Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina -----	49

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w kształcie określonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Koninie.

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

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

W latach 2024-2028 Miasto Konin będzie prowadziło przyjęte założenia programowe, w szczególności poprzez:

1. pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
2. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta,
3. ograniczanie zmniejszania mieszkaniowego zasobu Miasta,
4. dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym,

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

W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego podejmowane będą następujące działania:

1. realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
2. pozyskiwanie nowych zasobów mieszkaniowych przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego
3. wspieranie budownictwa społecznego prowadzonego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
4. pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
5. nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.
6. zwiększenie liczby lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację obowiązków Miasta Konina w ramach najmu lokali mieszkalnych przez Miasto Konin od innych podmiotów, w celu ich dalszego podnajmowania.

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

ROZDZIAŁ I**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach****§ 1.****Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Konina**

1. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Konina stanowią gminne lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Konina w budynkach komunalnych, wspólnot mieszkaniowych oraz lokale Miasta w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Według stanu na dzień 01.10.2023 r. mieszkaniowy zasób Miasta Konina wynosił 1.687 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 68.162,10 m², z tego:
 - a) 937 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 37.103,63 m² w 102 budynkach komunalnych,
 - b) 745 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30.872,93 m² w 140 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w których Miasto posiada udziały,
 - c) 5 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej 185,54 m².

W zasobach mieszkaniowych Miasta ujęte są również 4 budynki będące w przymusowym zarządzie gminy (OSM), w których znajdują się:

- a) 38 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.641,62 m²,
- b) 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 132,00 m².

Wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta Konina stanowiącego własność Miasta Konina + budynki w przymusowym zarządzie gminy (OSM) wg stanu na dzień

01.10.2023 r. przedstawia Tabela nr 1, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

4. Miasto Konin posiada w zarządzie także 1 lokal mieszkalny Skarbu Państwa o powierzchni użytkowej 35,04 m².
5. Miasto Konin w celu realizacji swego zadania wynajmuje dodatkowo 77 lokali mieszkalnych, stanowiących własność innych podmiotów, na podstawie umów najmu z prawem do podnajmu, o łącznej powierzchni użytkowej 3.466,90 m², tj.:
 - a) 14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 613,74 m² w budynku przy ul. Zofii Urbanowskiej 1 należącym do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - b) 12 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 491,88 m² w budynku przy ul. Wodnej 39 należącym do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - c) 1 lokal o powierzchni użytkowej 48,20 m² w budynku przy ul. Zakole 5 należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej Zakole 5,
 - d) 2 lokale o łącznej powierzchni 61,94 m² w budynkach przy ul. Kolskiej 18 i 20 należących do Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - e) 16 lokali o łącznej powierzchni 732,10 m² w budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 7 w Koninie, należących do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - f) 32 lokale o łącznej powierzchni 1.519,04 m² w budynku przy ul. Magnetytowej 7 w Koninie, należących do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie.

Wykaz pozostałych zasobów mieszkaniowych, niebędących własnością Miasta Konina, wynajmowanych przez Miasto wg stanu na dzień 01.10.2023 r., przedstawia ww. Tabela Nr 1.

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

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

Zarządcą tych lokali jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie na podstawie zawartej z Miastem Konin umowy.

7. Z dniem 21 kwietnia 2019 r., w związku z nowelizacją, z ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zniknął zapis dotyczący pojęcia „lokal socjalny”. Ustawodawca wprowadził w jego miejsce pojęcie najmu socjalnego lokali. Oznacza to, że gminy nie mają już obowiązku wyodrębniania z mieszkaniowego zasobu lokali socjalnych. Jednakże należy zaznaczyć, że najem socjalny lokalu wiąże się również z koniecznością zabezpieczenia w zasobie Miasta lokali będących zabezpieczeniem zasobu mieszkaniowego przeznaczonego na najem socjalny lokali.

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

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

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

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

Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina, w których lokale nie będą podlegały sprzedaży przedstawia Tabela nr 2, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.

9. Na dzień 01.10.2023 r. Miasto Konin w swoich zasobach mieszkaniowych posiadało dwa lokale wskazane na tymczasowe pomieszczenia, z tego aktualnie oba lokale zajmowane są bezumownie.

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

Przyjmuje się, że tymczasowe pomieszczenia mogą być tworzone w lokalach znajdujących się w budynkach z lokalami o obniżonym standardzie.

10. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina określa obowiązująca Uchwała Rady Miasta Konina w tym zakresie – aktualnie jest to Uchwała nr 853z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
11. W budynkach mieszkalnych znajdują się 33 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 2.121,03 m², w tym:
 - a) 14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.185,50 m² znajduje się w budynkach komunalnych,
 - b) 19 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 935,53 m² znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
12. Zasady najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych reguluje obowiązujące w tym zakresie Zarządzenie Prezydenta Miasta Konina – aktualnie obowiązuje Zarządzenie nr 51/2015 z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych.
13. Miasto Konin w latach 2019-2023 podejmowało działania na rzecz pozyskania (zwiększenia) zasobu lokali mieszkalnych, w tym:
 - 1) zwiększenie liczby lokali komunalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Konina:
 - a) w 2019 roku – wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Koninie przy ul. Erazma Pietrygi 3 – w wyniku czego powstały 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.039,68 m²;
 - b) w 2021 rok – zakup lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej w Koninie przy ul. Podgórnej 28B; pozyskanie łącznie 8 lokali o powierzchni użytkowej 348,32 m²;
 - 2) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych poprzez najem z prawem do podnajmu lokali mieszkalnych od Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, w związku z zakończeniem w 2023 r. inwestycji przy udziale Miasta Konina poprzez pozyskanie bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego:
 - 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 732,10 m² w budynku MTBS Sp. z o.o. w Koninie przy ul. Obrońców Westerplatte 7 - najem z prawem do podnajmu (przydziały w tych lokalach otrzymały

osoby uprawnione do otrzymania lokalu komunalnego z zasobów Miasta Konina),

- 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.519,04 m² w budynku MTBS Sp. z o.o. w Koninie przy ul. Magnetytowej 7 - najem z prawem do podnajmu (przydziały w tych lokalach otrzymały osoby uprawnione do otrzymania lokalu komunalnego z zasobów Miasta Konina).

14. Dodatkowo Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie przy udziale finansowym Miasta Konina oraz dodatkowego wsparcia finansowego pozyskanego przez Miasto Konin z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, na terenie dawnej bazy PKS w Koninie, zrealizowało inwestycje polegające na wbudowaniu łącznie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w wyniku którego powstały łącznie 132 lokale mieszkalne na wynajem z umiarkowanym czynszem, w tym:

- a) w 2019 roku: dwa budynki mieszkalne: przy ul. Kościelnej 6 o łącznej powierzchni użytkowej 720,15 m² i liczbie 16 lokali mieszkalnych oraz przy ul. Szarych Szeregów 2G o łącznej powierzchni użytkowej 720,15 m² i liczbie 16 lokali mieszkalnych;
- b) w 2022 roku: trzy budynki mieszkalne: przy ul. Kościelnej 8 o łącznej powierzchni użytkowej 1.023,18 m² i liczbie 22 lokali mieszkalnych, przy ul. Kościelnej 10 o łącznej powierzchni użytkowej 2.139,93 m² i liczbie 56 lokali mieszkalnych oraz przy ul. Szarych Szeregów 2F o łącznej powierzchni użytkowej 1.023,18 m² i liczbie 22 lokali mieszkalnych.

Nabór najemców lokali w budynkach, o których mowa powyżej przeprowadziło Miasto Konin na podstawie odrębnych uchwał w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w nowo budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Uchwały te określały m. in. kryteria pierwszeństwa, które między innymi dały preferencje w uzyskaniu mieszkania osobom zamieszkującym w mieszkaniowym zasobie Miasta Konina jak i oczekującym na listach uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, co przyczyniło się częściowo do odzyskania pewnej liczby lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie, jak również do "uszczipienia" list oczekujących na przydział.

§ 2.**Analiza potrzeb mieszkaniowych**

1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Obowiązkiem Miasta jest zapewnienie najmu socjalnego lokalu dla osób wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (art. 14 ust 1 ww. ustawy).
3. Obowiązkiem Miasta jest również wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób wobec których sąd nie orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach o których mowa w art. 4 ust. 2 ww. ustawy.
4. W przypadku niewykonania obowiązku wynikającego w orzeczonych wyroków eksmisyjnych lokalu socjalnego o których mowa w ust. 2 i 3, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawczego do gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny.
5. Miasto Konin na bieżąco prowadzi negocjacje z właścicielami w sprawie odstąpienia od roszczenia wypłaty odszkodowań w celu zminimalizowania kosztów Miasta związanych z ewentualnymi roszczeniami z tytułu niedostarczenia lokalu.

W latach 2019-2023 z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku Miasto wypłaciło odszkodowanie w wysokości łącznie 12.235,35 zł.

Na dzień 31.10.2023 r. Miasto Konin posiada zarejestrowanych 121 orzeczonych sądowych wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu (w tym: 86 wyroków dotyczy lokali Miasta a 35 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli) oraz 32 wyroki bez przyznanego prawa do najmu socjalnego lokalu (w tym 22 wyroków dotyczy lokali Miasta a 10 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli).

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

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

§ 3.

Popyt mieszkaniowy

1. Liczba wniosków zarejestrowanych i opiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w latach 2019-2023 – wg roku rozpatrywania wniosków przez Komisję przedstawia poniższa tabela:

lata	liczba wniosków	zarejestrowanych od-do (daty graniczne)	
2019/2020	284	28.06.2017	30.09.2019
2020/2021	74	01.10.2019	30.09.2020
2021/2022	90	01.10.2020	30.09.2021
2022/2023	94	01.10.2021	30.09.2022
2023	115	01.10.2022	30.09.2023

Wszystkie złożone przez wnioskodawców wnioski podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową a pozytywne zaopiniowanie wniosku, po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta, jest podstawą do ujęcia wnioskodawcy na listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu z zasobów Miasta Konina

2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na listach uprawnionych do przydziału lokali z zasobów Miasta Konina w latach 2019-2023 przedstawia poniższe zestawienie:

Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do przydziału lokalu					
Obowiązujące listy/rejestry:	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
I. Lista osób/rodzin uprawnionych, w tym:					
a) lista komunalna	309	114	93	69	58

b) lista socjalna	371	244	185	150	121
II. Rejestry wyroków sądowych, w tym:					
a) z prawem do zawarcia najmu socjalnego lokalu	147	121	125	109	96
b) bez prawa do najmu socjalnego lokalu - tymczasowe pomieszczenia	29	26	27	25	22
III. Lista zamian	0	19	32	31	36
Łącznie	856	524	462	384	333

3. Liczba osób/rodzin uprawnionych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych wg stanu na dzień 31.10.2023 r.:

- z prawem do przydziału lokalu socjalnego - pozostało niezadowolonych 121 wyroków;
- bez prawa do przydziału lokalu socjalnego (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) - pozostało niezadowolonych 32 wyroków.

4. Dokonane przydziały lokali mieszkalnych w latach 2019-2023:

liczba gospodarstw domowych, którym przydzielono mieszkania					
z listy/rejestru:	2019	2020	2021	2022	2023*
a) lista komunalna	25	26	13	26	18
b) lista socjalna	21	26	12	25	4
razem	46	52	25	51	22
d) rejestr wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia najmu socjalnego lokalu	21	6	3	9	10
e) rejestr wyroków eksmisyjnych - tymczasowe pomieszczenia	1	0	1	1	2
razem	22	6	4	10	12
Łącznie	68	58	29	60	34

* stan na dzień 31.10.2023 r.

W roku 2023 dokonano również przydziału lokali mieszkalnych w zasobach wynajmowanych od Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, w nowo wybudowanych budynkach - łącznie przydzielono 48 lokali, w tym: w budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 7 (16 lokali) i w budynku przy ul. Magnetytowa 7 „Dom Seniora” (32 lokale).

Przydziały w tych zasobach otrzymały osoby/rodziny wybrane w drodze przeprowadzonego naboru. W ramach naboru przydziały otrzymały również osoby/rodziny będące również na listach 2023 osób uprawnionych do otrzymania lokalu z zasobów Miasta Konina - łącznie 12 osób (9 z listy komunalnej i 3 z listy socjalnej) oraz na listach zamian lokali – 4 osoby.

Pozostałe 32 przydziały otrzymali wnioskodawcy z poza list biorące udział w ogłoszonym naborze i spełniające warunki przeprowadzonego naboru. Z wszystkimi najemcami tych zasobów zawarto umowy podnajmu na czas nieoznaczony.

§ 4.

Planowane działania Miasta Konina w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości na lata 2024-2028

1. Miasto Konin, w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2024-2028 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:
 - a) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
 - b) wspieranie budownictwa społecznego, zwłaszcza prowadzonego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie,
 - c) partycypację Miasta w budowie budynków mieszkalnych przez MTBS Sp. z o.o. w Koninie,
 - d) podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
 - e) pozyskiwanie środków zewnętrznych na inwestycje polegające na budowie nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - f) wynajem lokali mieszkalnych z prawem do podnajmu od innych właścicieli lokali (lokale te będą mogły być podnajmowane osobom oczekującym na listach osób uprawnionych do przydziału mieszkania z zasobów Miasta Konina; wynajmując lokale, będące własnością innych właścicieli, Miasto Konin będzie pokrywać różnicę w stawce czynszu najmu obowiązującej na wynajmowanym zasobie a stawką czynszu najmu obowiązującą w zasobach Miasta),
 - g) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów.

2. W celu zapewnienia dostatecznej liczby lokali na najem socjalny w latach 2024-2028 podejmowane będą działania związane z:
 - a) odzyskiwaniem lokali i przeznaczaniem ich na najem socjalny lokalu,
 - b) pozyskiwaniem nowych zasobów mieszkaniowych,
 - c) dokonywaniem zamian lokali komunalnych na lokale o wyższym standardzie przeznaczając odzyskane lokale na najem socjalny lokalu,
 - d) pozyskiwaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie budowy nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne.
3. Ustala się, że w latach 2024-2028 Miasto nie będzie dokonywać sprzedaży lokali w budynkach, o których mowa w §1 ust.8, które wyznaczono jako zabezpieczenie zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta, w celu realizacji ustawowych obowiązków.
4. W latach 2024-2028 Miasto planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez pozyskiwanie lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym lub/i wtórnym, jak również poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe, w tym przy udziale Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego lub innych źródeł finansowania.
5. Miasto Konin w ramach planowanych zadań inwestycyjnych planuje zwiększyć zasób lokali mieszkalnych na podnajem w latach 2024-2028 poprzez pozyskanie:
 - 1) w roku 2025: 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.490,10 m² w budynku przy ul. Wodnej, który wybuduje Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, z przeznaczeniem na wynajem Miastu z prawem do podnajmu osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
 - 2) w roku 2026:
 - a) 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.639,30 m² w budynku przy ul. Krzemionkowej (działka nr 2207, obręb Przydziałki, który wybuduje Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, z przeznaczeniem na wynajem Miastu z prawem do podnajmu osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;

- b) 44 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.074,00 m² mieszkalnych w budynku przy ul. Krzemionkowej (działka nr 2208, obręb Przydziałki, który wybuduje Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, z przeznaczeniem na wynajem Miastu z prawem do podnajmu osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

Inwestycje te będą realizowane przy udziale Miasta Konina poprzez pozyskanie bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

6. Dodatkowo, najpóźniej w 2027 roku planowana jest realizacja kolejnej inwestycji mieszkaniowej Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, także przy udziale Miasta Konina (poprzez planowane pozyskanie bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego) polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce 1903, obręb Przydziałki w Koninie. Planowane jest pozyskanie 52 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.240,00 m² z przeznaczeniem na wynajem Miastu z prawem do podnajmu osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
7. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Konina w latach 2024–2028, z uwzględnieniem planowanych powyżej zadań inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2023	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
Lokale stanowiące 100% własności Miasta (w tym bud. OSM)	937	918	918	918	918	918
Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	745	705	685	655	625	595
Lokale Miasta w zasobach KSM	5	5	5	5	5	5
Lokal skarbu Państwa	1	1	1	1	1	1
Lokale wynajmowane od innych podmiotów	77	77	107	186	238	238
RAZEM	1 765	1 706	1 716	1 765	1 787	1 757

*podane w tabeli wielkości są prognozowane a ich faktyczne wielkości będą uzależnione od możliwości realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych jak również faktycznej sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Na ostateczny wymiar zasobu lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Miasta mają wpływ także trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków lub lokali zagrożonych.

ROZDZIAŁ II

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konin w latach 2024-2028

§ 5.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

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

Rok budowy	budynki komunalne	budynki wspólnot mieszkaniowych	łącznie
do roku 1900	9	-	9
1901-1920	10	3	13
1921-1940	18	9	27
1941-1960	3	35	38
1961-1980	16	78	94
1981-2000	14	14	28
2001-2010	25	1	26
po roku 2010	7	-	7
RAZEM	102	140	242

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 01.10.2023 r.

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

Jak wynika z powyższego zestawienia aż 86,36 % (209 budynków) z ogółu budynków to budynki wybudowane do roku 2000, natomiast tylko 13,64 % (33 budynki) stanowią budynki wybudowane po 2000 roku.

W mieszkaniowych zasobach Miasta Konina najczęściej jest budynków wybudowanych w latach 1961-1980 (94 budynków) które stanowią ponad 38% wszystkich zasobów, z czego zdecydowana większość to budynki stanowiące aktualnie wspólnoty mieszkaniowe.

Najwięcej budynków komunalnych wybudowano w latach 2001-2010 (25 budynków), co stanowi niecałe 11 % wszystkich budynków komunalnych.

Natomiast po roku 2010 wybudowanych zostało tylko 7 budynków komunalnych.

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

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Stan techniczny budynków*		
		dobry	średni	zły
Łącznie budynki komunalne i budynki Wspólnot Mieszkaniowych oraz budynki OSM w tym:	242	195	36	11
budynki OSM	4	1	2	1
budynki komunalne	98	60	28	10
budynki Wspólnot mieszkaniowych	140	134	6	-

* stan na dzień 01.10.2023 r.

Stan techniczny budynków ustalany jest na podstawie protokołów sporządzanych przez zarządcę przy udziale przedstawiciela Miasta Konina.

Stan techniczny budynków określany jest między innymi na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wizji lokalnych, uzyskanych ekspertyz, opinii, nakazów.

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

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

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

Jak wynika z powyższego zestawienia stan techniczny około 19% ogółu budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Miasta, to stan techniczny średni i zły, a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących lub kapitalnych.

4. Podział zasobów lokalowych wg ogólnego stanu technicznego budynków przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Stan techniczny budynków	Powierzchnia użytkowa lokali (m2) *	Liczba lokali*
1	dobry	60 163,03	1472
2	średni	7 594,23	189
3	zły	3 906,78	104
RAZEM		71 664,04	1765

* stan na dzień 01.10.2023 r.

Jak wynika z powyższego zestawienia stan techniczny ponad 83% wszystkich lokali znajduje się w budynkach w dobrym stanie technicznym, natomiast niecałe 17 % lokali znajduje się w budynkach o średnim i złym stanie technicznym a więc te zasoby w pierwszej kolejności wymagają przeprowadzenia remontów bieżących lub kapitalnych.

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

Lp	Wyposażenie lokali	Powierzchnia użytkowa lokali *	Liczba lokali*
1	wszystkie instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, CW, gazowa, łazienka	4 719,31	102
2	instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, CW, łazienka lub wc	45 217,24	1 117
3	instalacje: elektryczna, wod.-kan., CO, łazienka lub wc bez CW	5 018,33	135
4	instalacje: elektryczna, wod.-kan., łazienka lub wc	16 709,16	411
RAZEM		71 664,04	1765
w tym: lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe		9 648,08	278

* stan na dzień 01.10.2023 r.

Jak wynika z powyższego zestawienie tylko 102 lokale stanowiących 6 % wszystkich lokali w zasobach Miasta Konina wyposażonych jest we wszystkie instalacje łącznie z instalacją gazową, natomiast ok. 23 %, tj. 411 lokali nie posiada instalacji centralnego ogrzewania.

§ 6.**Planowane zadania inwestycyjne – modernizacyjne**

1. Zgodnie z zestawieniem przedsięwzięć strategicznych - Nowa Ścieżka Rozwoju 2020-2030 w zakresie poprawy stanu technicznego i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasto Konin planuje do roku 2030 wykonać w ramach działania: Niskoemisyjne budynki:
 - a) Modernizację energetyczną budynków komunalnych;
 - b) Program „Efektywne i niskoemisyjne budownictwo” wraz z audytami dla budynków komunalnych, budynków szkolnych i użyteczności publicznej.
2. Miasto Konin realizuje także politykę określoną w Gminnym Programie Rewitalizacji (GPR) Miasta Konina do roku 2030, który zakłada „uzdrowienie” Miasta w różnych jego obszarach: społecznym, środowiskowym, gospodarczym jak i mieszkaniowym.

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

W GPR zostało ujęte zadanie inwestycyjne pod nazwą: Modernizacja energetyczna budynków komunalnych. Zadanie to zakłada likwidację ogrzewania piecowego i podłączenie wszystkich budynków wskazanych w zadaniu do miejskiej sieci ciepłowniczej, budowę węzłów ciepłych w budynkach, jak również wyposażenie budynku i lokali w ciepłą wodę użytkową. Dodatkowo, zakładana jest też termomodernizacja przegród zewnętrznych budynków, która dotyczyć będzie zarówno ścian jak i dachów, jak również wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Realizację przedsięwzięć planuje się poprzedzić opracowaniem dokumentacji projektowych, audytów i ekspertyz stanu technicznego budynków, które określą szczegółowy zakres rzeczowy poszczególnych zadań oraz koszt.

Cele przedsięwzięcia:

- a) zmniejszenie niskiej emisji – likwidacja ogrzewania piecami na paliwo stałe w mieszkalnych budynkach komunalnych (własność Miasta Konin).

- b) zwiększenie liczby budynków podłączonych do sieci ciepłowniczej, gazowej lub z alternatywnym źródłem ciepła.

Przedsięwzięcie oprócz pozytywnego wpływu na zmniejszenie niskiej emisji w budynkach komunalnych, również

- poprawia efektywności energetycznej miasta,
- zmienia standard zasobów mieszkaniowych,
- poprawia jakość infrastruktury techn.
- poprawia warunki życia mieszkańców

oraz wpływa na wzrost atrakcyjności miasta dla nowych mieszkańców i podmiotów gospodarczych.

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

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

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

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

4. Urzeczywistnienie prognozy poprawy stanu technicznego w zasadniczym stopniu uzależnione będzie od możliwości finansowych Miasta Konina i zabezpieczonych środków finansowych w budżecie Miasta w danym roku a w szczególności od możliwości pozyskania zewnętrznego wsparcia finansowego zwłaszcza dotacji bezzwrotnych.
5. W celu pozyskania środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobów Miasto aplikuje o wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach premii MZG z opcją Grantu. Aktualnie wysokość premii MZG wynosi 50%-60% kosztów przedsięwzięcia brutto, natomiast wysokość Grantu to 30% kosztów przedsięwzięcia netto.

§ 7.**Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych
w latach 2024-2028**

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

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

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

3. W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków i lokali niezbędne jest wykonanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawę warunków zamieszkiwania.
4. Planowane roboty remontowe w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych podzielić można na następujące rodzaje robót:
 - 1) remonty bieżące,
 - 2) remonty główne,
 - 3) modernizacje budynków mające na celu poprawę stanu technicznego budynków i podwyższenie standardu zamieszkiwania, takie jak:
 - a) podłączenie budynków do instalacji wod-kan i deszczowej,
 - b) modernizacja istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,

- c) doprowadzenie co i cw do budynków, wykonaniu węzłów i instalacji co i cw w budynkach,
 - d) kompleksowe modernizacje budynków.
5. Podstawowym założeniem planowanych robót remontowych oraz zamierzeń inwestycyjnych w latach 2024-2028 jest:
- utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta Konina w stanie nie pogorszonym,
 - modernizacja „starych nieruchomości” w celu podwyższenia ich standardu, z wykorzystaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie infrastruktury.
6. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Miasta Konina priorytet będą stanowić:
- 1) remonty lokali i budynków stanowiących w 100% własność Miasta w tym:
 - a) remonty lokali opróżnionych przez dotychczasowego najemcę,
 - b) remonty wynikające z ustawowych obowiązków wynajmującego,
 - c) wymianę pokryć dachowych i naprawę,
 - d) wykonanie dociepleń i renowacji elewacji,
 - 2) działania zmierzające do ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków, poprzez:
 - a) wymianę urządzeń grzewczych tj. zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacjami centralnego ogrzewania,
 - b) wykonanie węzłów i instalacji co i cw,
 - c) doprowadzenie instalacji co i cw do budynków,
 - d) modernizację istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,
 - e) poddawanie budynków termomodernizacji polegającej na kompleksowym docieplaniu budynku,
 - f) budowę OZE (odnawialne źródła energii),
 - g) modernizację oświetlenia wewnętrznego, jak i zewnętrznego.

- 3) wykonywanie prac modernizacyjnych - celem jest dążenie do realizacji zadań zmierzających do poprawy stanu wyposażenia technicznego, możliwie jak największej liczby budynków i lokali poprzez:
 - a) doposażenie ich w brakujące instalacje,
 - b) modernizację i wymianę istniejących instalacji i urządzeń,
 - c) likwidację zbiorników bezodpływowych wraz z budową przyłącza kanalizacyjnego,
 - d) podłączenie budynków do instalacji wod-kan i deszczowej.
7. Potrzeby remontowe jak i inwestycyjne na poszczególne budynki w rozbiciu na kolejne lata przedstawia Tabela Nr 3, będąca załącznikiem do niniejszego Programu.
8. Każdego roku, w zależności od zabezpieczonych środków finansowych w Budżecie Miasta, w budynkach komunalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta w latach 2024-2028 wykonywane będą remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych mające na celu poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu oraz zabezpieczenie obiektów przed ewentualnymi awariami.
9. W latach 2024-2028 planuje się realizację inwestycji z wykorzystaniem wsparcia finansowego z Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach premii MZG z opcją Grantu, w zakresie robót remontowych i termomodernizacyjnych łącznie z budową wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej, zastępując dotychczasowy system ogrzewania budynków.

W październiku 2023 r. w celu poprawy stanu technicznego zasobów i realizacji przedsięwzięcia. Zarządca w imieniu Miasta złożył wnioski do BGK o uzyskanie wsparcia finansowego – premii MZG wraz z Grantem, na realizację zadań inwestycyjnych w tym zakresie dla 4 budynków mieszkalnych tj. ul. Wojska Polskiego 4, Wiosny Ludów 15, 3 Maja 34, Adama Mickiewicza 20. Realizacja tych zadań zależy będzie od uzyskanego na ten cel bezzwrotnego dofinansowania zgodnie ze złożonymi wnioskami.
10. Ponadto w latach 2024-2028 konieczna będzie realizacja robót remontowych wynikających z decyzji administracyjnych, w tym nakazów Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Konina związanych ze złym stanem technicznym budynków komunalnych. Obecnie PINB prowadzi postępowania w zakresie budynków komunalnych, tj.: Zofii Urbanowskiej 4, Wiosny Ludów 15, Tadeusza Kościuszki 40, Tadeusza Kościuszki 14, Kanałowa 6, Kanałowa 8, Wojska Polskiego 17, Jarosława Dąbrowskiego 20, Marii Dąbrowskiej 8 a,b,c, 3 Maja 28, 3 Maja 41, 3 Maja 51 (oficyna) dla których

zostały opracowane ekspertyzy dot. stanu technicznego budynku. Realizacja tych robót będzie wynikała z wydanych decyzji PINB jak i pozyskania źródeł finansowania tych remontów.

11. Mając na uwadze remonty, o których mowa w ust. 9 i 10, planuje się także niezbędny zakres zamian lokali w latach 2024-2028. Plan zamian prezentuje poniższa tabela:

Planowane zamiany lokali w związku z koniecznością realizacji remontów budynków lub lokali w latach 2024-2028					
2024	2025	2026	2027	2028	RAZEM
17	6	7	25	25	80

Planowane zamiany lokali związane są z koniecznością wykonania robót modernizacyjnych oraz remontowych dla których, ze względu na zakres i technologię prac – w szczególności polegających na wymianie elementów konstrukcji budynków, może być konieczne z opróżnieniem budynków z rzeczy i osób na czas realizacji robót, tj. przydział lokalu zamiennego.

Planowane wyżej zamiany uzależnione będą głównie od możliwości finansowych Miasta w tym, możliwości pozyskania środków zewnętrznych na realizację tych remontów oraz zabezpieczenia odpowiednich lokali zamiennych.

§ 8.

Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028

1. Miasto Konin, jako właściciel swoich lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zobowiązane jest do dokonywania wpłat na Fundusze Remontowe, zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli w wysokości udziałów przypadających na udziały Miasta.

Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe konieczne jest uwzględnienie wysokości środków, które Miasto musi zabezpieczyć na Fundusz Remontowy, wpłacany na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na Fundusz Remontowy. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli.

Następuje to każdego roku poprzez uchwalenie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych przyjętego zakresu robót do wykonania w danym roku. Przyjmuje się, że stawki zaliczek na Fundusz Remontowy będą wzrastały tak jak to miało miejsce w latach poprzednich.

3. Wydatki/koszty poniesione w zakresie remontów i konserwacji zasobów komunalnych łącznie z wpłatami na Fundusze Remontowe Wspólnot Mieszkaniowych w ostatnich pięciu latach przedstawia poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	Wydatki ogółem w zł	z ogółem przypada na:		
		wpłaty na fundusz remontowy WM	remont budynków komunalnych	konserwacja budynków i lokali
1	2	3	4	5
2019	2 064 648,46	658 174,04	1 160 110,12	246 364,30
2020	1 966 305,28	635 069,37	1 016 677,75	314 558,16
2021	2 234 220,26	588 187,02	1 293 540,35	352 492,89
2022	2 299 213,57	578 973,71	1 283 644,27	436 595,59
2023*	3 493 583,00	600 000,00	2 453 583,00	440 000,00
RAZEM	12057 970,57	3 060 404,14	7 207 555,49	1 790 010,94

* planowane wykonanie

Źródło: opracowania własne

4. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2024 – 2028 w zakresie kosztów koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta na remonty mieszkaniowych zasobów komunalnych łącznie z zaliczkami na Fundusz Remontowy WM przedstawia poniższa tabela:

wyszczególnienie/ rok	wydatki/ koszty ogółem z w zł	z ogółem przypada na:		
		wpłata na fundusz remontowy	remont budynków i pustostanów	konserwacje budynków i lokali
1	2	3	4	5
PW 2023	3 493 583,00	600 000,00	2 453 583,00	440 000,00
Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2024-0208 (prognoza)				
2024	3 500 000,00	693 000,00	2 187 000,00	620 000,00

2025	3 622 500,00	700 000,00	2 272 500,00	650 000,00
2026	3 750 000,00	710 000,00	2 340 000,00	700 000,00
2027	3 880 500,00	720 000,00	2 430 500,00	730 000,00
2028	4 020 000,00	730 000,00	2 550 000,00	740 000,00
RAZEM	18 773 000,00	3 553 000,00	11 780 000,00	3 440 000,00

źródło: opracowania własne

Przedstawione zapotrzebowanie nie zawiera kosztów zadań inwestycyjnych. Przedstawione powyżej koszty to przede wszystkim koszty bieżącego utrzymania zasobów w zakresie podanym w tabeli. Koszty te obejmują konieczne i niezbędne wydatki w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie co najmniej nie pogorszonym.

5. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2024 - 2028 w wysokościach co najmniej przyjętych powyżej, Wydział Spraw Lokalowych każdego roku będzie zgłaszać do projektu budżetu Miasta, natomiast rzeczowy zakres remontów przyjętych do realizacji w danym roku ustalany będzie po otrzymaniu informacji o wysokości zabezpieczonych kwot w budżecie Miasta na dany rok.
6. Wykaz wszystkich rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2024 – 2028 (wg rodzaju robót) przedstawia Tabela nr 3, załączona do niniejszego Programu.
7. Zapotrzebowanie środków finansowych na realizację wszystkich potrzeb remontowych na lata 2024-2028 ujętych w Tabeli Nr 3 przedstawia poniższe zestawienie.

2024	Rok wykonania planowanych robót (koszt w tys. zł)					
	2024	2025	2026	2027	2028	RAZEM
Remont dachów pokryć dachowych	25	4 770	630	100	2 360	7 885
Remont elementów konstrukcyjnych	737	6 670	2 040	200	10 700	20 347
Remont klatek schodowych	0	2 920	390	295	3 050	6 655
Remont elewacji, ciągów komunikacji, chodników, wymiana stolarki		4 540	640	0	3 120	8 300

Termomodernizacja	TERMOIZOLACJA PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKU, WYMIANA STOLARKI OTWOROWEJ, IZOLACJA P.WILGOCIOWA	4 028	4 376	2 099	270	1 530	12 303
	WYKONANIE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI C.O./C.W.U. ORAZ WENTYLACYJNYCH. BUDOWA WĘZŁÓW CIEPLNYCH Z PRZYŁĄCZENIEM DO MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ	710	2 411	2 093	2 850	2 093	10 157
	Remont instalacji elektrycznych	0	70	200	0	0	270
	Remont instalacji wod.-kan., kan.,/C.O.,C.W.	0	1 555	600	710	755	3 620
	Potrzeby remontowe z planu rzeczowego na 2024 r. - zakres pozostały (np.: wymiana oświetlenia, wymiana liczników i inne)	1 425	0	0	0	0	1 425
	RAZEM	6 925	27 312	8 692	4 425	23 608	70 962

Jak wynika z powyższego zestawienia, zakres robót ujęty w Tabeli nr 3 wymaga poniesienia znacznie wyższych kosztów niż prognozowane koszty, o których mowa w ust. 4. Wynika to z faktu, że realizacja danego zakresu remontów lub modernizacji uzależniona będzie w dużej mierze od możliwości finansowych budżetu Miasta w danym roku, jak również możliwości pozyskania środków zewnętrznych na planowane zadania inwestycyjne (głównie modernizacyjne). W załączonej wyżej tabeli są ujęte zarówno koszty remontowe (o których mowa w ust. 4) jak i prognozowane koszty remontowe (wykraczające poza koszty z ust. 4) w zakresie wynikającym z potrzeb ujętych w Tabeli Nr 3, które w przypadku dysponowania przez budżet Miasta Konina wystarczającymi środkami, winny zostać zrealizowane w celu podniesienia standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego i polepszenia życia mieszkańców.

Mając powyższe na uwadze, Miasto będzie podejmować działania mające na celu pozyskanie środków zewnętrznych umożliwiających realizację wykazanego zakresu robót.

8. W roku 2023 - w ramach projektu „Generator miejskiej energii źródłem sukcesu Konina” finansowanego ze środków Norweskiego Mechanizmu Finansowego 2014-2021 oraz budżetu państwa, Miasto zrealizowało termomodernizację dwóch komunalnych budynków mieszkalnych, tj. budynek wielorodzinny przy ul. Wiosny Ludów 11 oraz przy ul. Wiosny Ludów 13 w Koninie.

Celem realizacji Miasto poniosło następujące koszty procesu inwestycyjnego:

- audyty energetyczne: 8 856,00 zł
- opłata przyłączeniowa: 5 151,20 zł
- dokumentacja projektowa: 285 360,00 zł
- nadzór inwestorski: 39 360,00 zł
- wykonawstwo robót budowlanych: 1 968 520,45 zł

Oraz koszty dla inwestora zastępczego w kwocie 30 000,00 zł.

9. W celu pozyskania następnych środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w 2023 roku Miasto wystąpiło z wnioskami o wsparcie finansowe do Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach premii MZG z opcją Grantu. Wysokość premii MZG wynosi 50%-60% kosztów przedsięwzięcia brutto, natomiast wysokość Grantu to 30% kosztów przedsięwzięcia netto. W dniu 16 października 2023 r. złożono wnioski dla czterech mieszkalnych budynków (patrz: Rozdział II, § 7, ust. 9). Szacunkowy łączny koszt robót modernizacyjnych wynosi: 6 000 000,00 zł.
10. W roku 2024 Miasto Konin będzie kontynuować próby pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację prac inwestycyjnych w zakresie termomodernizacji - docieplenia przegród zewnętrznych budowy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej – zastępując dotychczasowy piecowy system ogrzewania budynków jak również wymiany zużytych elementów konstrukcji budynków.

ROZDZIAŁ III**Sprzedaż lokali mieszkalnych****§ 9.****Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.**

1. Sprzedaż lokali wyodrębnionych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

Aktualnie w tym zakresie obowiązują: uchwała Nr 201 Rady Miasta Konina z dnia 18 września 2019 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 125 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie niektórych warunków sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Wspomniane wyżej uchwały Rady Miasta Konina określają zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina oraz wysokość udzielanych bonifikat od cen sprzedaży lokalu jak i sposób ustalania wartości mieszkania przy sprzedaży.
3. Poniższa tabela przedstawia sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2019-2023.

Rok	Liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania	Liczba sprzedanych mieszkań	Wpływy ze sprzedaży (w zł)
2019	79	43	642 817,42
2020	36	28	512 794,80
2021	56	29	849 807,45
2022	39	37	1 329 812,87
2023*	21	20	773 231,90
RAZEM	231	157	4 108 464,44

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie (sprzedaż do 26.10.2023 r.)

4. Należy zaznaczyć, że różnica między liczbą złożonych wniosków o wykup lokalu a liczbą sprzedanych lokali wynika z niespełnienia warunków określonych

w Polityce Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych przez najemcę i sporadyczne z rezygnacji wnioskodawcy z transakcji.

§ 10.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

1. Przewidywany poziom sprzedaży w okresie objętym programem uwzględnia:
 - a) kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Konin posiada udziały, z uwagi na konieczność partycypacji w kosztach ustalonych przez wspólnoty mieszkaniowe – w niektórych przypadkach znaczące składki na fundusz remontowy, podejmowanie równocześnie wielu zadań inwestycyjnych, skomplikowane gospodarowanie zasobem mieszkaniowym o dość dużym rozproszeniu;
 - b) popyt i zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych lokali, w oparciu o poprzednie lata sprzedaży lokali.
2. W latach 2024-2028 planuje się sprzedaż na poziomie 30 lokali mieszkalnych rocznie. Prognoza ta została określona szacunkowo, na podstawie liczby dokonanych sprzedaży z ostatnich pięciu lat.

§ 11.

Polityka Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina na lata 2024-2028.

1. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta jest przede wszystkim dążenie do wyjścia Miasta Konina ze wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza tych, w których Miasto Konin posiada niewielkie udziały, co spowoduje obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu, tj. zmniejszenie obciążenia Miasta Konina z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, w tym zaliczek na Fundusz Remontowy, co wpłynie na poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
2. Miasto Konin zainteresowane jest przede wszystkim dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta (komunalnych) w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych, tj. wychodzeniem ze wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Konin posiada mniej niż 50% udziałów.

3. Założenia polityki Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konin:
- a) Utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale w budynkach wykazanych w Tabeli Nr 2, gdyż lokale te wyznaczono jako zabezpieczenie zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta, w celu realizacji ustawowych obowiązków w tym na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz najem socjalny lokali.
 - b) Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony w okresie nie krótszym niż 5 lat przed datą złożenia wniosku, chyba że wykup lokalu dotyczy lokalu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w której pozostało 5 (i mniej) lokali będących własnością Miasta Konina.
 - c) Jeśli najemca przed złożeniem wniosku o wykup lokalu dokonał zamiany lokalu komunalnego lub został mu przywrócony tytuł prawny do zajmowanego lokalu, to do spełnienia wymogu czasowego liczy się tylko czas najmu lokalu, którego dotyczy aktualna umowa.
 - d) Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego najemcy pod warunkiem, że najemca nie jest dłużnikiem Miasta i nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za dany lokal.
 - e) W przypadkach kiedy dany lokal był wcześniej zadłużony, jego sprzedaż będzie możliwa dopiero po okresie 2 lat od daty uregulowania wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że wnioskodawca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.
 - f) W przypadku kiedy nastąpiło umorzenie należności czynszowych, sprzedaż lokalu może nastąpić pod warunkiem dokonania przez najemcę zwrotu kwoty umorzonych należności, chyba, że od dnia umorzenia należności minęło 10 lat.
 - g) Nie wyraża się zgody na sprzedaż lokali z obowiązującą bonifikatą w przypadku posiadania przez najemcę lub jego współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym spełniającym warunki do użytkowania, jak również nieruchomości niezabudowanej z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego.
4. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem Miasta (mała liczba mieszkań stanowiących własność Miasta, tj. 5 i mniej lokali), dotychczasowym najemcom może być proponowany wykup lokalu.

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

5. Przy sprzedaży lokali zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami: ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i zmianie Kodeksu cywilnego oraz obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina w tym zakresie.
6. Założenia polityki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina stanowią podstawę przy podejmowaniu uchwały Rady Miasta w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków mieszkalnych i lokali komunalnych.
7. Realizacja wniosków o wykup lokali mieszkalnych oraz wysokość udzielanych bonifikat dokonywana jest w oparciu o uchwałę Rady Miasta Konina w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.

§ 12.

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

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Konina z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych.
2. Stawka czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie.
3. Zbyt duży wzrost wysokości stawki czynszu może spowodować wzrost liczby osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Konina.

4. Stawka czynszu najmu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego.

Aktualnie zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11 września 2023r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 1 października 2023 r. do 31 marca 2024 r. wynosi 6.416,00 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu najmu z 1 m² aktualnie mogłaby wynosić 16,04 zł.

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

Aktualnie obowiązuje Zarządzenie Nr 98/2023 Prezydenta Miasta Konina z dnia 6 czerwca 2023 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz wysokości stawek na podnajem lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli.

Obowiązującą aktualnie stawki czynszowania przedstawia Tabela Nr 4a i 4b, załączona do niniejszego opracowania.

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

Zasoby	2023	% aktualnej wartości odtworzeniowej
Lokale komunalne		
a) stawka max		
- stare zasoby (wybudowane lub nabyte do 2011 r. włącznie)	4,87	0,91%
- nowe zasoby (wybudowane lub nabyte w 2012 r. i później)	11,42	2,14%
b) stawka min		
- stare zasoby (wybudowane lub nabyte do 2011 r. włącznie)	2,49	0,47%

- nowe zasoby (wybudowane lub nabyte w 2012 r. i później)	6,4	1,20%
c) średnia stawka		
- stare zasoby (wybudowane lub nabyte do 2011 r. włącznie)	3,68	0,69%
- nowe zasoby (wybudowane lub nabyte w 2012 r. i później)	8,91	1,67%
Najem socjalny lokali		
stawka za najem socjalny (tymczasowe pomieszczenie)	1,25	0,23%

7. Stawka czynszu najmu za najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobach Miasta.

Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań komunalnych i będzie ona zawsze wynosić 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu.

8. W przypadku umowy najmu tymczasowego pomieszczenia stawka czynszu obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za najem socjalny lokalu.
9. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowych zasobach Miasta Konina ustalane są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) położenia budynku:

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

b) ogólnego stanu technicznego budynku:

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

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

c) położenia lokalu w budynku;

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

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

Zasoby mieszkaniowe pogrupowane w 4 grupach oczynszowania:

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

Odrębną kategorię stanowi najem socjalny lokali, w których czynsz najmu wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. Dla każdej grupy (od I do IV), o której mowa w pkt. 10 ustalona stawka czynszu bazowa podlega podwyższeniu lub obniżeniu o którym mowa w pkt. 9.

12. Dodatkowo stosuje się dodatkową obniżkę stawki bazowej o:

- 1) 5% - w przypadku lokalu, który ma przydzieloną łazienkę i/lub wc położoną poza lokalem (dotyczy grupy: II-IV)
- 2) 5% - w przypadku lokalu położonego poniżej gruntu (w suterenie)

13. W przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard lokalu mieszkalnego, (po dokonaniu odbioru wykonanych robót) następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z obowiązującą tabelą oczynszowania z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia stawek czynszu najmu.

14. Wysokość stawek czynszu najmu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wynosić będzie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej na

podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Konina, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego i obowiązującego na dzień wprowadzenia tych stawek.

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

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

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

15. Wysokość stawek bazowych czynszu najmu dla lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach komunalnych, jak również w nowo nabytych budynkach lub ich częściach, a także w nowo wybudowanych budynkach wynajmowanych przez Miasto od innych podmiotów wynosić będzie do maksymalnie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Konina, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego, obowiązującego na dzień wprowadzenia tych stawek z zastrzeżeniem, że nie dotyczy nowo wybudowanych budynków z lokalami na najem socjalny.
16. Stawki bazowe dla lokali, o których mowa w ust. 15 ustalane są dla każdego budynku indywidualnie.
17. Stawki bazowe dla lokali, o których mowa w ust. 15 podlegają korekcie procentowej o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w pkt 9.
18. Ustalone stawki czynszu dla zasobów już zasiedlonych w budynkach, o których mowa w ust. 15 podlegają podwyżkom czynszu, o których mowa w ust. 22.
19. Wysokość stawek czynszu najmu dla lokali Miasta Konina z własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odpowiadać będzie wysokości obowiązujących stawek eksploatacyjnych dla tych lokali ustalonych przez Konińską Spółdzielnię Mieszkaniową. Zmiana stawek w tych lokalach wprowadzana będzie równoległe z wprowadzaniem przez Konińską Spółdzielnię Mieszkaniową zmian w wysokości stawki

- eksploatacyjnej dla Miasta z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia stawek czynszu najmu.
20. Osoby zajmujące lokal czy tymczasowe pomieszczenie bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy.
 21. Najemca (również: osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego), zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Wysokość tych opłat ustala zarządca do wysokości ponoszonych w tym zakresie kosztów. Jeżeli najemca posiada odrębną umowę na dostarczane do lokalu media, zobowiązany jest uiszczać opłaty za te media bezpośrednio do dostawcy (kontrahenta).
 22. Na lata 2024-2028 zakłada się podwyżki stawek czynszu na poziomie nie wyższym niż 10% w stosunku rocznym, pod warunkiem, że wskaźnik inflacji będzie niższy od tej wysokości. W przypadku, kiedy wskaźnik inflacji będzie wyższy od 10%, wtedy wyżka czynszu w danym roku będzie wzrastała o wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.
 23. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
 24. Podwyżki stawek czynszu i innych opłat za używanie lokalu (za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) każdorazowo wprowadzane będą Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina.
 25. Przyjmuje się, że dla umów najmu jak i umów podnajmu na czas oznaczony zawartych od dnia 21.04.2019 r., Miasto Konin, na podstawie art. 21c ustawy, dokonywać będzie co 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy najmu, weryfikacji spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie lokalu w najmem lub podnajem.
 26. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie lokalu w najmem lub podnajem wynika z obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
 27. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji będzie wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w obowiązującej uchwale Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa

domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustalana będzie zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

28. W przypadku stwierdzenia, w wyniku weryfikacji, o której mowa w ust. 25, przekroczenia obowiązujących progów dochodowych stawka czynszu najmu ustalana będzie zgodnie ze wzorem i zapisami w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
29. Weryfikacja o której mowa w pkt 21, będzie prowadzona zgodnie z zapisami art. 21c ust. 1-4 ww. ustawy.
30. Stawki czynszu dla tych zasobów ustalone będą w oparciu o zapisy art. 21c ust. 5-13 ww. ustawy.

§ 13.

Warunki obniżki stawki czynszu najmu

1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu najmu:
 - 1) z wnioskiem o obniżkę czynszu najmu może wystąpić tylko najemca lokalu mieszkalnego posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony;
 - 2) o obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu oraz umowę najmu tymczasowego pomieszczenia;
 - 3) obniżka stawki czynszu będzie udzielana na wniosek najemcy, który spełnia następujące warunki:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu lub posiada zawartą umowę:
 - ugody na ratalną spłatę zadłużenia, lub
 - na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego,
 - b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - d) nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

- e) spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu o których mowa w uchwale Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
- 4) do wniosku o obniżkę czynszu dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku;
- 5) obniżka czynszu udzielana będzie na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy.
2. Wysokość obniżki czynszu wynosi:
- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali.
4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na wniosek.
5. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Prezydent Miasta Konina umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, pod warunkiem złożenia oświadczenia, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe jak również możliwości finansowe.

§ 14.

Dopłaty do czynszu

Dopłaty do czynszu w ramach programu rządowego „Mieszkanie na start” na podstawie ustawy z dnia 20.07.2019 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania mogą być

stosowane dla lokali mieszkalnych powstałych w ramach inwestycji realizowanych na podstawie umowy zawartej przez Miasto Konin z Inwestorem i przyjęcia przez Radę Miasta Konina uchwały w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz po zawarciu umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w tym zakresie.

W latach 2019-2023 Miasto Konin zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego łącznie 8 umów w sprawie stosowania dopłat do czynszu. Dopłaty do czynszu dotyczą lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych należących do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, które powstały w wyniku realizacji przedsięwzięć z Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie, w tym 7 inwestycji przy udziale bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

W latach 2024-2028 Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie planuje kolejne inwestycje mieszkaniowe, o których mowa w Rozdziale I, § 4 ust. 6 programu, które realizowane będą przy udziale Miasta Konina (udział Miasta polegający na pozyskaniu bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego). Miasto Konin będzie sukcesywnie występowało z kolejnymi wnioskami do Banku Gospodarstwa Krajowego w celu zawarcia umów w sprawie stosowania dopłat do czynszu dla zapewnienia wsparcia finansowego przyszłych najemców/podnajemców nowo powstałych budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 15.

Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Konina w latach 2024-2028 będą:
 - a) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dodatkowych pomieszczeń, piwnic, reklam),
 - b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,

- c) środki z budżetu Miasta.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne:
 - a) kredyty na remonty i termomodernizacje,
 - b) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych,
 - c) inne środki zewnętrzne.
3. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu na lokalach mieszkalnych w takiej wysokości, aby uzyskane z nich wpływy bilansowały się z wydatkami w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych

§ 16.

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

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

Działania windykacyjne polegają w szczególności na:

- 1) rozmowach z dłużnikami, wywiadach środowiskowych,
- 2) kierowaniu do dłużników przypomnień o zaleganiu z zapłatą i wezwań do zapłaty,
- 3) zawieraniu umów-ugód na spłatę należności,
- 4) program odpracowania zadłużenia,

- 5) wypowiedaniu umów najmu - pozbawianiu najemców tytułu prawnego do lokalu,
 - 6) kierowaniu do sądu spraw o zapłatę należności i eksmisję z lokalu,
 - 7) prowadzeniu egzekucji należności przez Komornika Sądowego,
3. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające w szczególności na:
- 1) podejmowaniu w pierwszej kolejności czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty, monitów, proponowania innej formy pomocy;
 - 2) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji przedsądowej nie są efektywne.
4. Na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa – w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie dłużnikom Miasta będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, którzy posiadają zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu wchodzącego w skład zasobu Miasta Konina pomocy w formie:
- 1) rozłożenia na raty spłaty należności,
 - 2) odroczenia terminu zapłaty należności,
 - 3) umorzenia należności.

Z tej formy pomocy mogą skorzystać zarówno dłużnicy, którzy zajmują obciążony zaległościami lokal, jak i tacy, którzy nie zamieszkują już w zasobach Miasta ale nadal są dłużnikami Miasta.

5. Zasady i warunki udzielania ulg w spłacie należności określa Uchwała Rady Miasta Konina w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Konin i jednostkom organizacyjnym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną.

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

5. Dłużnicy Miasta mogą także skorzystać z pomocy w spłacie zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego, polegającego na wykonywaniu różnego rodzaju drobnych prac porządkowych, remontowych lub innych.

6. Szczegółowe zasady i warunki odpracowania zadłużenia wobec Miasta z tytułu użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, sposób rozliczania świadczenia oraz umożliwienia dłużnikom Miasta spłatę zadłużenia za użytkowane przez nich lokale mieszkalne określa zarządzenie Prezydenta Miasta Konina.

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

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

ROZDZIAŁ VI

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

1. Koszty utrzymania gospodarki mieszkaniowej Miasta Konina związane są przede wszystkim z:
 - 1) bieżącą eksploatacją i technicznym utrzymaniem budynków komunalnych,
 - 2) udziałem Miasta we wspólnotach mieszkaniowych – zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,

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

2. Koszty w zakresie bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej poniesione w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.

	NAZWA	ROK				
		2019	2020	2021	2022	2023*
§	Gospodarka mieszkaniowa	11 312 354,43	11 115 743,92	10 807 935,63	12 004 765,87	18 354 407,32
421 0	Zakup materiałów i wyposażenia	5 516,61	10 296,93	2 888,62	5 057,08	8 900,00
426 0	Zakup energii	5 053 900,00	4 697 172,36	4 314 240,67	4 850 309,07	8 145 755,00
427 0	Zakup usług remontowych	2 064 648,46	1 966 305,28	2 234 220,26	2 299 213,57	3 493 583,00
430 0	Zakup usług pozostałych	3 688 256,99	3 806 648,97	3 572 427,65	4 126 388,08	5 671 519,32

439 0	Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	22 509,00	26263,72	27 766,40	64 670,50	210 000,00
443 0	Różne opłaty i składki	62 860,00	44 800,20	55 783,79	46 922,96	59 600,00
452 0	Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	338 262,54	527 669,29	529 000,29	530 284,67	620 050,00
461 0	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	76 400,83	36 587,17	71 607,95	81 919,94	145 000,00

*planowane wykonanie

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

- 1) 4260 – Zakup energii – obejmuje wydatki na energię ciepłą, energię elektryczną, wodę (kanalizacja) oraz dostawę gazu ziemnego
 - 2) 4270 – Zakup usług remontowych – zawiera wydatki związane z remontami budynków i lokali, w tym pustostanów, konserwację budynków i lokali oraz wydatki na pokrycie wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych
 - 3) 4300 – Zakup usług pozostałych – dotyczy wydatków związanych z innymi zobowiązaniami z tytułu: utrzymania porządku i czystości, zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych, wynagrodzenia zarządcy oraz innych usług (np. usługi kominiarskie, deratyzacja)
3. Prognozowane koszty związane z gospodarką mieszkaniową na lata 2024-2028 (bez kosztów inwestycyjnych) zawiera poniższa tabela.

LP	Wyszczególnienie	PW 2023	Prognozowane koszty na lata 2024-2028 (w tys. zł)				
			2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych	11 822	13 340	13 890	14 473	14 989	15 527
2	Koszty remontów budynków i lokali oraz pustostanów	2 453	2 187	2 273	2 340	2 430	2 550
3	Koszty konserwacji lokali	440	620	650	700	730	740

4	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	600	693	700	710	720	730
5	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 200	1 214	1 220	1 235	1 240	1 240
6	Koszty wynagrodzenia zarządcy	1 848	1 978	2 000	2 000	2 100	2 200
	RAZEM	18 363	20 032	20 733	21 458	22 209	22 987

4. Prognozowane na lata 2024-2028 koszty zadań inwestycyjnych.

ROK	Prognozowane koszty inwestycyjne na lata 2024-2028 (w tys. zł)
2024	46 722
2025	2 778
2026	6 799
2027	22 666
2028	4 556
RAZEM	83 521

Powyższe kwoty obejmują m. in. środki modernizację energetyczną budynków komunalnych wraz z audytami a także środki na budowę nowych budynków z lokalami na podnajem w ramach współpracy z MTBS Sp. z o.o. w Koninie. Kwoty te jednak mogą ulec zmianie w zależności od możliwości finansowych miasta i pozyskania środków zewnętrznych.

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

1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - d) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta jest zadaniem własnym gminy. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie w imieniu Prezydenta Miasta podejmuje działania i prowadzi sprawy związane z realizacją tego zadania zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Koninie.
3. We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokale będące własnością Miasta), zarząd nieruchomościami wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.

Wyznaczeni pracownicy Wydziału Spraw Lokalowych posiadają upoważnienia Prezydenta Miasta Konina do reprezentowania Miasta Konina na zebraniach współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z upoważnienia.
4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Konina zostało przekazane Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie na podstawie Uchwały Nr 389 Rady Miasta Konina z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie powierzenia Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina, lokalem Skarbu Państwa oraz lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi przez Miasto od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

5. Zgodnie z podjętą ww. uchwałą została zawarta umowa określająca szczegółowy zakres, sposób wykonywania i warunki finansowania powierzonego zadania własnego gminy, w tym zakres uprawnień i obowiązków spółki, jako zarządcy.
6. Umowa została zawarta 3 grudnia 2020 r. na czas określony, z okresem obowiązywania od 01.01.2021 r. do 31.12.2030 r.
7. W latach 2024 - 2028 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowymi zasobami Miasta Konin.
8. Ewentualna zmiana sposobu zarządzania mieszkaniowymi zasobami Miasta Konina na lata 2024-2028 i/lub wyboru nowego zarządcy/zarządców, nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

ROZDZIAŁ VIII

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta podejmowane będą następujące działania:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków poprzez stały monitoring stanu technicznego zasobów pod kątem konieczności wykonania remontów i ewentualnej ich opłacalności,
- 2) ograniczenie starego i o złym stanie technicznym zasobu do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych mu zadań publicznych poprzez rozbiórkę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny,
- 3) zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych (lokale mieszkalne i użytkowe) poprzez egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 4) mobilizowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności, a także mając na względzie inne uzasadnione powody. Celem jest maksymalne wykorzystanie i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, poprzez

m. in. likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych a liczbą osób w nich zamieszkujących. Działania w tym zakresie przełożą się na możliwość bieżącego regulowania opłat związanych z użytkowaniem lokalu, możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego, a w konsekwencji zmniejszenie liczby dłużników;

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

Tabela Nr 1

WYKAZ ZASOBÓW MIASTA KONIN wg stanu na dzień 01.10.2023 r.

Zarządca	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych						Budynki Komunalne					OGÓŁEM				
	Liczba budynków	Liczba lokali		Powierzchnia lokali		Liczba budynków	Liczba lokali		Powierzchnia lokali		Liczba budynków	Liczba lokali		Powierzchnia lokali		
		mieszkalnych	użytkowych	mieszkalnych	użytkowych		mieszkalnych	użytkowych	mieszkalnych	użytkowych		mieszkalnych	użytkowych	mieszkalnych	użytkowych	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	
PGKIM	140	745	19	30 872,93	935,53	102	937	14	37 103,63	1 185,50	242	1 682	33	67 976,56	2 121,03	
bud. mieszkalne	140	745	19	30 872,93	935,53	102	937	14	37 103,63	1 185,50	242	1 682	33	67 976,56	2 121,03	
bud. użytkowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0,00	0,00	
w tym w budynku komunalnym przy ul. Erazma Pietrygl łącznie:	0	0	0	0,00	0,00	1	4	0	204,52	0,00	1	4	0	204,52	0,00	
a) mieszkania treningowe (lokale nr 7 i 8) - Otwarcie	-	-	-	-	-	-	2	0	102,64	0,00	1	2	0	102,64	0,00	
b) mieszkania wspomagane (lokale nr 19 i 20) - Azymut	-	-	-	-	-	-	2	0	101,88	0,00	0	2	0	101,88	0,00	
w tym w bud. mieszk WM.: Podgórze 28B lok. nr 53 (mieszkanie treningowe - Fundacja "Podaj dalej")	1	1	0	55,48	0,00	-	-	-	-	-	1	1	0	55,48	0,00	
w tym w bud. Mieszk WM.: Dworcowa 7, nr 81-88 (mieszkania chronione)	1	8	0	274,48	0,00	-	-	-	-	-	1	8	0	274,48	0,00	
w tym:																
bud. OSM (J. Dąbrowskiego 20, Kaliska 13, J. Kilirskiego 2, Z. Urbanowskiej 10)	-	-	-	-	-	4	38	1	1 641,62	132,00	4	38	1	1 641,62	132,00	
OGÓŁEM	140	745	19	30 872,93	935,53	102	937	14	37 103,63	1 185,50	242	1 682	33	67 976,56	2 121,03	
w tym:																
bud. mieszkalnych	140	745	19	30 872,93	935,53	102	937	14	37 103,63	1 185,50	242	1 682	33	67 976,56	2 121,03	
bud. użytkowych	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0,00	
Zasoby Miasta Konin z własnościowym prawem do lokalu w zasobach KSM																
11 Listopada 17/28						1			57,67		1			57,67		
Legionów 9/9						1			25,91		1			25,91		
Wyszyńskiego 40/55						1			42,16		1			42,16		
11 Listopada 33/7						1			42,16		1			42,16		
Powstańców Styczniowych 2/27						1			17,64		1			17,64		
RAZEM						5			185,54		5			185,54		
Lokale wynajmowane																
1. PGKIM																
Z. Urbanowskiej 1 (MTBS)						14			613,74		14			613,74		
Zakole 5/33c (WM Zakole 5)						1			48,20		1			48,20		
Wodna 39 (MTBS)						12			491,88		12			491,88		
Kolska 18/7 (KSM)						1			31,48		1			31,48		
Kolska 20/1 (KSM)						1			30,46		1			30,46		
Obrońców Westerplatte 7						16			732,10		16			732,10		
Magnetytowa 7 (Dom Seniora)						32			1 519,04		32			1 519,04		
RAZEM						77			3 466,90		77			3 466,90		
Lokal Skarbu Państwa																
1. PGKIM																
Tuwima 5/70						1			35,04		1			35,04		
RAZEM						1	0		35,04	0	1	0		35,04	0	
ŁĄCZNIE (w tym)											1 765	33		71 664,04	2 121,03	
budynki mieszkalne											1 765	33		71 664,04	2 121,03	
RAZEM											1 798	RAZEM		73 785,07		

Tabela Nr 2

**WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU
KOMUNALNEGO I NIEPODLEGAJĄCYCH SPRZEDAŻY**

stan na dzień 01.10.2023 r.

Lp.	Adres	Zarządca	Powierzchnia lokali (m ²)			Liczba lokali		
			Ogółem	mieszkalnych	użytkowych	Ogółem	mieszkalnych	użytkowych
1.	2.		6.	7.	9.	10.	11.	13.
1	Armii Krajowej 6	PGKIM	338,57	338,57		5	5	
2	Armii Krajowej 15	PGKIM	457,04	457,04		9	9	
3	Józefa Bema 7	PGKIM	392,06	392,06		10	10	
4	Józefa Bema 9	PGKIM	406,05	406,05		10	10	
5	Józefa Bema 11	PGKIM	416,80	416,80		11	11	
6	Józefa Bema 15	PGKIM	395,63	395,63		11	11	
7	Fryderyka Chopina 14 b	PGKIM	3 973,12	3 973,12		83	83	
8	Jarosława Dąbrowskiego 9	PGKIM	339,45	266,76	72,69	8	6	2
9	Jarosława Dąbrowskiego 20 (OSM)	PGKIM	405,30	273,30	132,00	9	8	1
10	Gostawicka 46	PGKIM	441,91	328,17	113,74	10	9	1
11	Janowska 1B	PGKIM	750,43	750,43		18	18	
12	ks. Dominika Jędrzejewskiego 38	PGKIM	255,97	255,97		7	7	
13	Kaliska 13 (OSM)	PGKIM	262,05	262,05		5	5	
14	Kaliska 7	PGKIM	322,61	322,61		7	7	
15	Kaliska 20	PGKIM	986,63	986,63		21	21	
16	Kanałowa 7	PGKIM	335,98	335,98		6	6	
17	Kanałowa 8	PGKIM	314,58	314,58		11	11	
18	Kanałowa 11	PGKIM	305,17	305,17		6	6	
19	Jana Kilińskiego 2 (OSM)	PGKIM	484,90	484,90		9	9	
20	Jana Kilińskiego 7	PGKIM	202,05	202,05		4	4	
21	Kleczewska 59	PGKIM	133,84	133,84		3	3	
22	Kleczewska 59A	PGKIM	124,06	124,06		3	3	
23	Kolska 23	PGKIM	189,87	189,87		6	6	
24	Kolska 25	PGKIM	57,32	57,32		2	2	
25	Kolska 27	PGKIM	128,55	128,55		4	4	
26	Kolska 35	PGKIM	261,24	261,24		8	8	
27	Tadeusza Kościuszki 14	PGKIM	105,36	105,36		3	3	
28	Tadeusza Kościuszki 40	PGKIM	728,83	728,83		19	19	
29	Tadeusza Kościuszki 40a	PGKIM	70,26	70,26		2	2	
30	Marii Dąbrowskiej 12	PGKIM	55,60	55,60		2	2	
31	Marii Dąbrowskiej 14	PGKIM	55,60	55,60		2	2	
32	Marii Dąbrowskiej 16	PGKIM	55,60	55,60		2	2	
33	Marii Dąbrowskiej 18	PGKIM	55,60	55,60		2	2	
34	Marii Dąbrowskiej 20	PGKIM	55,60	55,60		2	2	
35	Marii Dąbrowskiej 22	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
36	Marii Dąbrowskiej 24	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
37	Marii Dąbrowskiej 26	PGKIM	55,60	55,60		2	2	
38	Marii Dąbrowskiej 28	PGKIM	48,00	48,00		1	1	
39	Marii Dąbrowskiej 30	PGKIM	48,00	48,00		1	1	
40	Marii Dąbrowskiej 32	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
41	Marii Dąbrowskiej 34	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
42	Marii Dąbrowskiej 36	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
43	Marii Dąbrowskiej 38	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
44	Marii Dąbrowskiej 40	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
45	Marii Dąbrowskiej 40A	PGKIM	56,80	56,80		2	2	
46	Marii Dąbrowskiej 42	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
47	Marii Dąbrowskiej 42A	PGKIM	56,80	56,80		2	2	
48	Marii Dąbrowskiej 44	PGKIM	41,30	41,30		1	1	
49	Marii Dąbrowskiej 44A	PGKIM	56,80	56,80		2	2	
50	Marii Dąbrowskiej 46	PGKIM	48,00	48,00		1	1	
51	Marii Dąbrowskiej 46A	PGKIM	56,80	56,80		2	2	
52	Marii Dąbrowskiej 48	PGKIM	48,00	48,00		1	1	
53	3 Maja 28	PGKIM	198,55	198,55		4	4	
54	3 Maja 31	PGKIM	365,60	365,60		8	8	
55	3 Maja 34	PGKIM	257,44	257,44		7	7	
56	3 Maja 41	PGKIM	512,72	447,78	64,94	11	10	1
57	3 Maja 52 D	PGKIM	55,31	55,31		2	2	
58	Adama Mickiewicza 20	PGKIM	245,68	245,68		6	6	
59	Nadrzeczna 11	PGKIM	1 740,23	1 740,23		42	42	
60	Nadrzeczna 13	PGKIM	445,02	445,02		13	13	
61	Nadrzeczna 15	PGKIM	531,58	531,58		16	16	
62	Nadrzeczna 17	PGKIM	974,35	974,35		26	26	
63	Nadrzeczna 17a	PGKIM	367,80	367,80		12	12	
64	Nadrzeczna 19	PGKIM	374,60	374,60		9	9	
65	Nadrzeczna 21	PGKIM	426,20	426,20		18	18	

66	Nowa 1	PGKIM	58,99	58,99		1	1	
67	Nowa 2	PGKIM	68,56	68,56		2	2	
68	Nowa 3	PGKIM	59,82	59,82		1	1	
69	Nowa 4	PGKIM	70,74	70,74		2	2	
70	Nowa 5	PGKIM	44,02	44,02		1	1	
71	Nowa 6	PGKIM	56,42	56,42		2	2	
72	Nowiny 6	PGKIM	428,54	428,54		10	10	
73	Nowiny 8	PGKIM	422,17	422,17		10	10	
74	Ogrodnia 2	PGKIM	262,96	216,56	46,40	9	8	1
75	Erazma Pietrygi 3	PGKIM	1 039,68	1 039,68		24	24	
76	Plac Zamkowy 7	PGKIM	189,50	189,50		4	4	
77	Plac Zamkowy 8	PGKIM	426,59	426,59		11	11	
78	Poznańska 49	PGKIM	100,40	100,40		2	2	
79	Przemysłowa 160	PGKIM	707,58	707,58		21	21	
80	Przemysłowa 5	PGKIM	2 649,53	2 649,53		98	98	
81	Juliusza Słowackiego 4	PGKIM	933,24	933,24		17	17	
82	Juliusza Słowackiego 5	PGKIM	366,82	366,82		9	9	
83	Juliusza Słowackiego 6	PGKIM	512,70	512,70		12	12	
84	Juliusza Słowackiego 8	PGKIM	756,80	756,80		18	18	
85	Szeroka 4	PGKIM	257,18	257,18		10	10	
86	Szeroka 8	PGKIM	260,10	196,99	63,11	6	5	1
87	Szkolna 23	PGKIM	157,72	157,72		3	3	
88	Szpitalna 60	PGKIM	276,67	276,67		12	12	
89	Ślesińska 38	PGKIM	142,72	142,72		4	4	
90	Ślesińska 40	PGKIM	338,40	338,40		8	8	
91	Wiosny Ludów 1	PGKIM	1 110,68	741,43	369,25	17	15	2
92	Wodna 2C	PGKIM	172,61	148,89	23,72	5	4	1
93	Wiosny Ludów 11	PGKIM	144,53	99,90	44,63	3	2	1
94	Wiosny Ludów 13	PGKIM	262,72	200,62	62,10	4	3	1
95	Wiosny Ludów 15	PGKIM	384,02	235,80	148,22	7	6	1
96	Wodna 7a	PGKIM	150,94	150,94		4	4	
97	Wojska Polskiego 4	PGKIM	1 881,05	1 881,05		38	38	
98	Wojska Polskiego 9	PGKIM	190,30	190,30		4	4	
99	Wojska Polskiego 17	PGKIM	451,35	406,65	44,70	10	9	1
100	Zofii Urbanowskiej 4	PGKIM	402,83	402,83		9	9	
101	Zofii Urbanowskiej 10 (OSM)	PGKIM	621,37	621,37		16	16	
102	Marii Dąbrowskiej 50	PGKIM	723,67	723,67		20	20	
	RAZEM		38 289,13	37 103,63	1 185,50	951	937	14

Tabela Nr 3

Wykaz potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2024-2028

LP	ADRES BUDYNKU	ZAKRES PLANOWANYCH ROBÓT								
		REMONT DACHÓW, POKRYĆ DACHOWYCH	REMONT ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKÓW	REMONT ELEWACJI, CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH, CHODNIKÓW	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	TERMOMODERNIZACJA		REMONT INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	REMONT INSTALACJI WOD.-KAN., KAN./CO.CW.	PLAN RZECZOWY REMONTÓW ZASOBÓW MIASTA KONINA NA ROK 2024... zakres B2024 (Inp.: wymiana oświetlenia, wymiana liczników i inne)
						TERMOIZOLACJA PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKU, WYMIANA STOLARKI OTWOROWEJ, IZOLACJA P.WILGOCIOWA	WYKONANIE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI C.O./C.W.U. ORAZ WENTYLACYJNYCH, BUDOWA WĘZŁÓW CIEPLNYCH Z PRZYŁĄCZENIEM DO MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ LUB OZE			
1	3 Maja 28	x	x	x	x	2024	x	x	x	x
2	3 Maja 31	2028	x	2025	2028	2025	2026	x	2026	x
3	3 Maja 34	2025	x	2026	2026	2026	2026	x	2026	x
4	3 Maja 41	2025	2025	2025	2025	2026	2025	x	2025	x
5	3 Maja 52d	2028	x	x	2025	x	2028	x	2028	2024
6	Armii Krajowej 6	2028	2028	x	2028	2028	x	x	x	x
7	Armii Krajowej 15	2028	2028	x	2028	2028	x	x	x	x
8	Józefa Bema 7	x	x	x	x	x	2026	x	2026	x
9	Józefa Bema 9	x	x	x	x	x	2026	x	2026	x
10	Józefa Bema 11	x	x	x	x	x	2026	x	2026	x
11	Józefa Bema 15	x	x	x	x	x	2026	x	2026	x
12	Fryderyka Chopina 14b	2028	2024	2026	2028	x	x	x	x	2024
13	Jaroslawa Dąbrowskiego 20	2025	2025	2025	2025	x	2028	x	2025	x
14	Jaroslawa Dąbrowskiego 9	2028	x	2028	2027	2027	2027	x	2027	x
15	Erazma Pietrygi 3	x	x	x	x	x	x	x	x	x
16	Gosławicka 46	2027	x	x	2027	x	x	x	2025	x
17	Janowska 1b	2028	x	x	2025	x	x	x	2028	2024
18	ks. Dominika Jędrzejewskiego 38	x	x	2028	2027	2027	x	2025	2027	2024
19	Kaliska 13	x	x	2028	2028	x	2028	x	2028	x
20	Kaliska 20	x	x	2028	2028	x	2028	x	2028	x
21	Kaliska 7	2026	2024	x	2028	2028	2028	x	2028	x
22	Kanałowa 7	2028	x	x	x	2027	x	x	x	x
23	Kanałowa 8	2025	x	x	x	2025	2025	x	2025	x
24	Kanałowa 11	2028	x	x	2028	2027	x	x	x	x
25	Jana Kilińskiego 2	2028	2028	2028	2027	x	2028	x	2027	x
26	Jana Kilińskiego 7	2028	x	x	2026	x	2026	x	2026	x
27	Kleczevska 59	2024	x	x	x	2026	2026	x	2026	x
28	Kleczevska 59a	x	x	x	x	2026	2026	x	x	x
29	Kolska 23	x	x	2025	x	x	2027	x	2027	x
30	Kolska 25	x	x	2025	x	x	2027	x	2027	x
31	Kolska 27	2026	x	2028	2028	x	2028	x	2028	x
32	Kolska 35	2026	x	2026	2028	x	2028	x	2028	2024
33	Tadeusza Kościuszki 14	x	x	x	x	x	x	x	x	x
34	Tadeusza Kościuszki 40	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026	2025	x
35	Tadeusza Kościuszki 40a	2025	x	x	x	2025	x	x	x	x
36	Marli Dąbrowskiej 12	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
37	Marli Dąbrowskiej 14	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
38	Marli Dąbrowskiej 16	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
39	Marli Dąbrowskiej 18	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
40	Marli Dąbrowskiej 20	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
41	Marli Dąbrowskiej 22	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
42	Marli Dąbrowskiej 24	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
43	Marli Dąbrowskiej 26	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
44	Marli Dąbrowskiej 28	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
45	Marli Dąbrowskiej 30	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
46	Marli Dąbrowskiej 32	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
47	Marli Dąbrowskiej 34	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
48	Marli Dąbrowskiej 36	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
49	Marli Dąbrowskiej 38	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
50	Marli Dąbrowskiej 40	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
51	Marli Dąbrowskiej 40A	x	x	x	x	x	x	x	x	2024
52	Marli Dąbrowskiej 42	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
53	Marli Dąbrowskiej 42A	x	x	x	x	x	x	x	x	2024
54	Marli Dąbrowskiej 44	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
55	Marli Dąbrowskiej 44A	x	x	x	x	x	x	x	x	2024
56	Marli Dąbrowskiej 46	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
57	Marli Dąbrowskiej 46A	x	x	x	x	x	x	x	x	2024
58	Marli Dąbrowskiej 48	x	x	x	x	x	2027	x	2027	x
59	Marli Dąbrowskiej 50	x	2024	x	x	x	x	x	x	2024
60	Adama Mickiewicza 20	2025	2025	2025	2025	2026	2026	x	2025	x
61	Nadrzeczna 11	2028	x	x	2026	2028	2025	x	x	x
62	Nadrzeczna 13	x	x	2028	2028	2025	2025	x	x	x
63	Nadrzeczna 15	x	x	x	2028	x	2025	x	2027	x
64	Nadrzeczna 17	2028	x	x	2028	2028	x	x	x	x
65	Nadrzeczna 17a	x	x	x	x	x	x	x	x	2024
66	Nadrzeczna 19	2028	x	x	2027	x	x	x	x	x

68	Nowa 1	x	x	x	x	2028	2028	x	x	x
69	Nowa 2	x	x	x	x	2028	2028	x	x	x
70	Nowa 3	x	x	x	x	2028	2028	x	x	x
71	Nowa 4	x	x	x	x	2028	2028	x	x	x
72	Nowa 5	x	x	x	x	2028	2028	x	x	x
73	Nowa 6	x	x	x	x	2028	2028	x	x	x
74	Nowiny 6	2028	x	x	2028	x	2028	x	2028	2024
75	Nowiny 8	2028	x	x	2028	x	2028	x	2028	2024
76	Ogrodowa 2	2026	x	x	2026	x	x	x	2026	x
77	Plac Zamkowy 7	2025	x	2025	2025	x	2026	x	2026	2024
78	Plac Zamkowy 8	2025	2025	2025	2025	x	2028	x	2028	2024
79	Poznańska 49	2025	x	x	x	2025	x	x	x	x
80	Przemysłowa 5	x	x	2025	2025	2025	x	x	2028	2024r
81	Przemysłowa 160	2026	x	x	2028	x	2026	x	x	2024
82	Juliusza Słowackiego 4	x	x	x	2028	x	2025	x	2025	2024
83	Juliusza Słowackiego 5	x	x	2028	2026	2026	x	x	2025	2024
84	Juliusza Słowackiego 6	x	2024	2025	x	x	2025	x	2025	x
85	Juliusza Słowackiego 8	x	x	x	x	x	2025	x	2025	2024
86	Szeroka 4	x	x	x	2028	2028	x	x	x	2024
87	Szeroka 8	x	x	x	x	x	x	x	x	x
88	Szkołna 23	x	x	x	x	2026	2028	x	2028	x
89	Szpitalna 60	2026	x	x	x	2028	2028	x	x	x
90	Ślesińska 38	x	x	x	x	2028	2028	x	2027	x
91	Ślesińska 40	x	2027	2028	x	2028	2028	x	2027	x
92	Wiosny Ludów 1	2025	2025	2025	2025	2025	2025	x	2025	x
93	Wiosny Ludów 11	x	x	x	x	x	x	x	x	x
94	Wiosny Ludów 13	x	x	x	x	x	x	x	x	x
95	Wiosny Ludów 15	2025	2025	2025	2025	2025	2025	x	2025	x
96	Wodna 2c	2025	2025	2025	x	2025	2025	x	2025	x
97	Wodna 7a	x	x	2028	x	x	2028	x	2028	x
98	Wojska Polskiego 17	2025	2025	x	2025	2024	2024	2026	2025	x
99	Wojska Polskiego 4	x	2028	x	2025	x	x	x	x	x
100	Wojska Polskiego 9	2028	x	2028	2025	2028	2028	x	2028	x
101	Zofii Urbanowskiej 4	2025	2025	2025	2025	2024 2025	x	x	2025	x
102	Zofii Urbanowskiej 10	x	x	x	x	x	x	x	x	x
103	Budynki i lokale komunalne	x	x	x	x	x	x	x	x	2024

Tabela Nr 4a

**TABELA OCZYNSZOWANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KONINA
ORAZ LOKALI PODNAJMOWANYCH NIEWCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KONINA
WYNAJMOWANYCH PRZEZ GMINĘ OD INNYCH WŁAŚCICIELI
- DLA BUDYNKÓW WYBUDOWANYCH LUB NABYTYCH DO 2011 R. I WŁĄCZNIE**

G R U P A	STAN WYPOSAŻENIA LOKALU	Wyszczególnienie	Podstawowa stawka czynszu (bazowa)/z/m ²	WSKAŹNIKI ZMNIEJSZAJĄCE LUB ZWIĘKSZAJĄCE STAWKI PODSTAWOWE							
				POŁOŻENIE BUDYNKU		STAN TECHNICZNY BUDYNKU			USYTUOWANIE LOKALU W BUDYNKU		
				STREFA CENTRALNA	STREFA PERYFERYJNA	DOBRY	ŚREDNI	ZŁY	KORZYSTNE	NIEKORZYSTNE	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
I.	Mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje, tj.: elektryczną, wod.-kan., co., cw., gazową oraz posiadające łazienkę i wc.	stawka czynszu	4,06	x	x	x	x	x	x	x	x
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,20	-0,20	0,41	0,00	-0,41	0,20	-0,20	
II.	Mieszkania wyposażone jak w pkt. IV, oraz posiadające instalację co i cw ale bez instalacji gazowej	stawka czynszu	3,81	x	x	x	x	x	x	x	x
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,19	-0,19	0,38	0,00	-0,38	0,19	-0,19	
III.	Mieszkania wyposażone we wszystkie instalacje i urządzenia jak w pkt IV, oraz posiadające instalację co ale bez cw	stawka czynszu	3,56	x	x	x	x	x	x	x	x
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,18	-0,18	0,36	0,00	-0,36	0,18	-0,18	
IV.	Mieszkania wyposażone w inst. elektr. i wod-kan oraz posiadające wc lub łazienkę	stawka czynszu	3,12	x	x	x	x	x	x	x	x
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,16	-0,16	0,31	0,00	-0,31	0,16	-0,16	
V	Najem socjalny lokali	stawka czynszu	1,25	x	x	x	x	x	x	x	x
		% zm. lub zw.st.podst.	x	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		kwota zm. i zw. stawki podstaw.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Objaśnienia określeń:**Położenie budynku:****Strefa peryferyjna** - obręby: Maliniec, Gosławice, Pątnów, Łęzyn, Wilków, Międzyzlesie, Grójec, Laskówiec, Mieczysławów, Nowy Dwór**Strefa centralna** - obręby: Czarków, Glinka, Starówka, Przydziałki, Pawówek, Niesłusz, Chorzeń, Morzysław, Osada**Usytuowanie lokalu w budynku:****korzystne** - mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, w budynkach z windą wszystkie oraz lokale usytuowane w budynkach jednokondygnacyjnych, w których znajduje się do 2 lokali**niekorzystne** - mieszkania na parterach lub 3 i wyższym piętrze w budynkach bez windy oraz lokale usytuowane w budynkach jednokondygnacyjnych, w których znajduje się więcej niż 2 lokale**Stan techniczny** (ustalony na podstawie protokołu sporządzonego przez zarządcę przy udziale przedstawiciela Miasta Konina):**dobry** - budynki utrzymane w należytym stanie i niewymagające aktualnie remontu, mogą podlegać modernizacji w celu podwyższenia standardu**średni** - budynki wykazujące niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia, wymagające w najbliższym czasie przeprowadzenia remontów lub modernizacji**zły** - budynki o dużym stopniu zniszczenia lub ubytkach, wymagające pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbioru

Tabela Nr 4b

**TABELA OCZYNSZOWANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KONINA
ORAZ LOKALI PODNAJMOWANYCH NIEWCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KONINA
WYNAJMOWANYCH PRZEZ GMINĘ OD INNYCH WŁAŚCICIELI
- DLA BUDYNKÓW WYBUDOWANYCH LUB NABYTECH W 2012 R. I PÓŹNIEJ**

G R U P A	STAN WYPOSAŻENIA LOKALU	Wyszczególnienie	Podstawowa stawka czynszu (bazowa)/z/mz	WSKAZNIKI ZMNIEJSZAJĄCE LUB ZWIĘKSZAJĄCE STAWKI PODSTAWOWE							
				POŁOŻENIE BUDYNKU		STAN TECHNICZNY BUDYNKU			USYTUOWANIE LOKALU W BUDYNKU		
				STREFA CENTRALNA	STREFA PERYFERYJNA	DOBRY	ŚREDNI	ZŁY	KORZYSTNE	NIEKORZYSTNE	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
1.	Marli Dąbrowskiej 50	stawka czynszu	5,82	x	x	x	x	x	x	x	x
	Marli Dąbrowskiej 40A	% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
	Marli Dąbrowskiej 42A	kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,29	-0,29	0,58	0,00	-0,58	0,29	-0,29	
2.	Marli Dąbrowskiej 44A	stawka czynszu	6,45	x	x	x	x	x	x	x	
	Marli Dąbrowskiej 46A	% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
	Wojska Polskiego 4	kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,32	-0,32	0,65	0,00	-0,65	0,32	-0,32	
3.	Zofi Urbanowskiej 1	stawka czynszu	5,86	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,29	-0,29	0,59	0,00	-0,59	0,29	-0,29	
4.	Wodna 39	stawka czynszu	6,03	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,30	-0,30	0,60	0,00	-0,60	0,30	-0,30	
5.	Eraza Pietrygi 3	stawka czynszu	5,82	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,29	-0,29	0,58	0,00	-0,58	0,29	-0,29	
6.	Podgórna 28b	stawka czynszu	8,48	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,42	-0,42	0,85	0,00	-0,85	0,42	-0,42	
7.	Obronców Westerplatte 7	stawka czynszu	9,51	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,48	-0,48	0,95	0,00	-0,95	0,48	-0,48	
8.	Magnetytowa 7	stawka czynszu	9,51	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	5%	-5%	10%	0%	-10%	5%	-5%	
		kwota zm. lub zw. stawki podstaw.	x	0,48	-0,48	0,95	0,00	-0,95	0,48	-0,48	
9.	Najem socjalny lokali	stawka czynszu	1,25	x	x	x	x	x	x	x	
		% zm. lub zw.st.podst.	x	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		kwota zm. i zw. stawki podstaw.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Objaśnienia określeń:**Położenie budynku:**

Strefa peryferyjna - obręby: Maliniec, Gosławice, Pątnów, Łęzyn, Wilków, Międzylesie, Grójec, Laskówiec, Mieczysławów, Nowy Dwór

Strefa centralna - obręby: Czarków, Glinka, Starówka, Przydziałki, Pawówek, Niesłusz, Chorzeń, Morzysław, Osada

Usytuowanie lokalu w budynku:

korzystne - mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, w budynkach z windą wszystkie oraz lokale usytuowane w budynkach jednokondygnacyjnych, w których znajduje się do 2 lokali

niekorzystne - mieszkania na parterach lub 3 i wyższym piętrze w budynkach bez windy oraz lokale usytuowane w budynkach jednokondygnacyjnych, w których znajduje się więcej niż 2 lokale

Stan techniczny (ustalony na podstawie protokołu sporządzonego przez zarządcę przy udziale przedstawiciela Miasta Konina):

dobry - budynki utrzymane w należytym stanie i niewymagające aktualnie remontu, mogą podlegać modernizacji w celu podwyższenia standardu

średni - budynki wykazujące niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia, wymagające w najbliższym czasie przeprowadzenia remontów lub modernizacji

zły - budynki o dużym stopniu zniszczenia lub ubytkach, wymagające pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbioru