

**załącznik do Uchwały Nr XXVII/411/16
Rady Miasta Piły
z dnia 29 listopada 2016 r.**

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piły
na lata 2017 – 2021**

W S T Ę P

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) Rada Miasta Piły zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2012-2016” przyjętego uchwałą nr XVII 235/2012 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2012 roku oraz zmienionego uchwałą Nr VII/88/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 nastąpiła konieczność opracowania programu na kolejny okres tj. na lata 2017-2021.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie gminnym zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy podkreślić, że jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą wspólnotę samorządową, to z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstwom domowym zależnie od dochodów. Przepis ten określa granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej mieszkaniowego zasobu Gminy przed uszkodzeniem lub zniszczeniem (zachowanie w stanie niepogorszonym), jak również przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i są równocześnie racjonalne.

Celem programu jest określenie kierunków działania Miasta Piły w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Program zawiera:

- 1) Analizę stanu i prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) Opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy wraz z analizą potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 9) Opis zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Piła gospodaruje jednostka organizacyjna gminy- Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile

Rozdział I

Analiza stanu i prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Do zadań tych ustawodawca zaliczył m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

W myśl art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

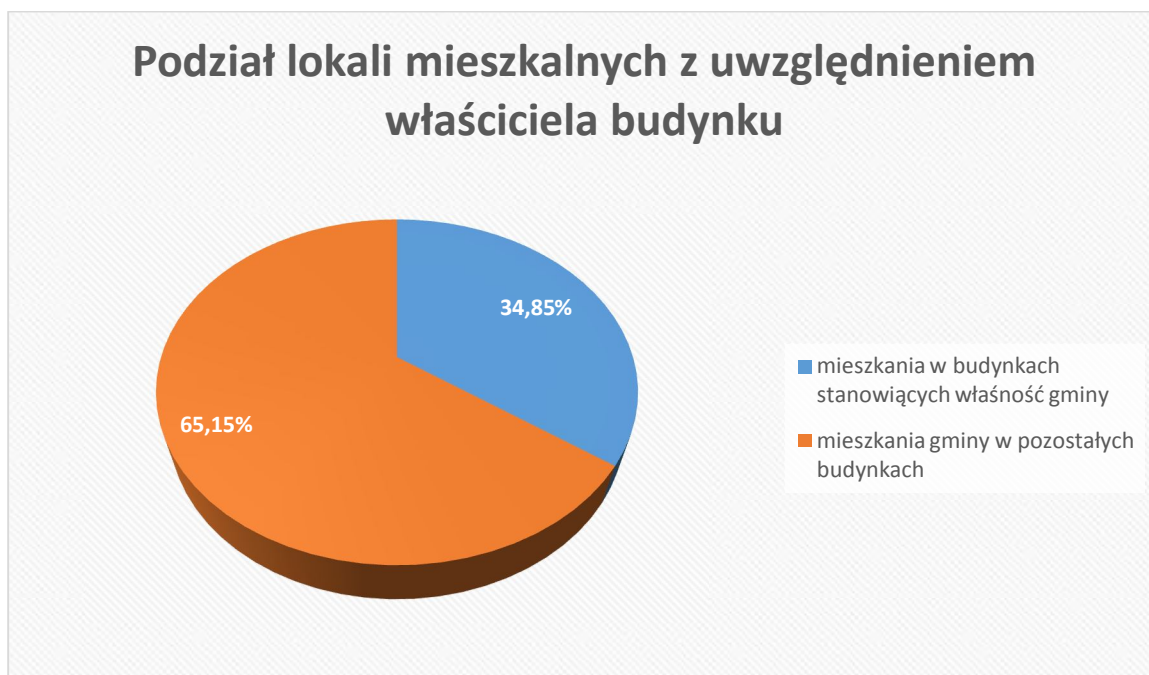
Zasób mieszkaniowy Gminy Piły tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piły oraz lokale będące własnością Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. Liczbę tych lokali (według stanu na dzień 31.12.2015 roku) przedstawiają odpowiednio tabela nr 1 i tabela nr 2

Tabela nr 1 Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piły

| wyszczególnienie | liczba |
|-------------------------------|--------|
| ilość budynków | 221 |
| ilość lokali mieszkalnych | 1135 |
| powierzchnia w m ² | 58 948 |

Tabela nr 2 Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Piły w innych budynkach

| wyszczególnienie | wspólnoty mieszkaniowe | spółdzielnie mieszkaniowe |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ilość wspólnot/spółdzielni | 268 | 3 |
| ilość lokali mieszkalnych | 2 063 | 59 |
| powierzchnia w m ² | 100 863 | 2 743 |

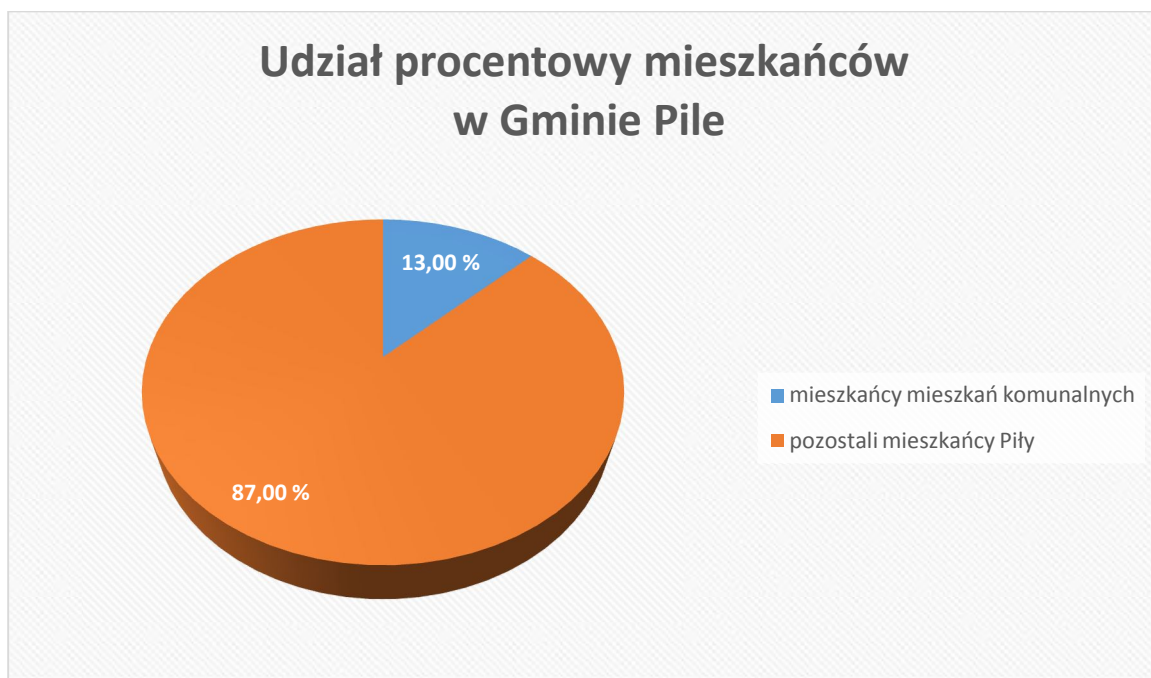


Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Piła na dzień 31 grudnia 2015 r., to 3 257 lokali mieszkalnych o powierzchni 162 554 m².

W mieście Pile, według danych GUS na dzień 31 grudnia 2015 roku, zamieszkiwało 74 230 mieszkańców, przy liczbie mieszkań ogółem 27 481. W omawianym okresie, w mieszkaniach komunalnych zamieszkiwało 9 454 osób w 3 257 lokalach mieszkalnych. Udział procentowy zasobów mieszkaniowych Gminy Piły w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3 Udział procentowy zasobów mieszkaniowych Gminy Piły

| Wyszczególnienie | Gmina Piła | Zasób mieszkaniowy | Udział procentowy |
|--------------------|------------|--------------------|-------------------|
| Liczba mieszkań | 27 481 | 3 257 | 11,86% |
| Liczba mieszkańców | 74 230 | 9 454 | 12,74 % |



Obrazowo można powiedzieć, że co siódmy mieszkaniec Piły korzysta z komunalnych zasobów mieszkaniowych. Najwięcej mieszkań w Piła znajduje się w dyspozycji osób fizycznych oraz spółdzielni mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę zainteresowanie wykupem mieszkań można przewidywać przedstawione w tabeli nr 4 następujące szacunkowe zmiany w zasobie mieszkaniowym Gminy Piły.

Tabela nr 4 Prognoza wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piły w latach 2017-2021

| wyszczególnienie | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ilość lokali mieszkalnych | | 3 107 | 3 007 | 2 957 | 2 907 | 2 857 | 2 807 |
| Powierzchnia w m ² | | 155 054 | 151 054 | 148 554 | 146 054 | 143 554 | 141 054 |
| W tym | | | | | | | |
| Lokale mieszkalne w budynkach Gminy | Ilość | 1 130 | 1 130 | 1 130 | 1 130 | 1 130 | 1 130 |
| | Pow. w m ² | 58 698 | 58 698 | 58 698 | 58 698 | 58 698 | 58 698 |
| Pozostałe lokale mieszkalne Gminy | Ilość | 1 977 | 1 877 | 1 827 | 1 777 | 1 727 | 1 677 |
| | Pow. w m ² | 96 356 | 92 356 | 89 856 | 87 356 | 84 856 | 82 356 |

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, gmina tworzy zasób lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń. Lokale socjalne przeznaczone są dla osób o niskich dochodach oraz dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu. Tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego. W zasobie mieszkaniowym Gminy Piła na dzień 31.12.2015 roku było 187 lokali socjalnych i 3 tymczasowe pomieszczenia. W ramach posiadanego przez Gminę Piła zasobu mieszkaniowego konieczne jest zwiększenie udziału mieszkań socjalnych. Aktualnie zarejestrowanych jest około 400 wyroków sądowych przyznających uprawnienia do lokali socjalnych oczekujących na realizację. Skutkuje to obowiązkiem wypłat odszkodowań dla właścicieli lokali. Powiększenie zasobu lokali socjalnych będzie realizowane w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne, w tym podział lokali na mniejsze. Stan i prognozę w tym zakresie przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Piły i prognozy dotyczące jego wielkości z podziałem na lokale pełnostandardowe, o obniżonym standardzie i lokale socjalne

| Wyszczególnienie | Stan wyjściowy 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ilość lokali mieszkalnych | 3 257 | 3 107 | 3 007 | 2 957 | 2 907 | 2 857 | 2 807 |
| Powierzchnia w m ² | 162 554 | 155 054 | 151 054 | 148 554 | 146 054 | 143 554 | 141 054 |
| | W tym | | | | | | |
| Lokale pełnostandardowe | 630 | 525 | 455 | 420 | 385 | 350 | 315 |
| Lokale o obniżonym standardzie | 2 437 | 2 362 | 2 322 | 2 297 | 2 282 | 2 257 | 2 243 |
| Lokale socjalne | 187 | 217 | 227 | 237 | 237 | 247 | 247 |
| Pomieszczenia tymczasowe | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Rozdział II

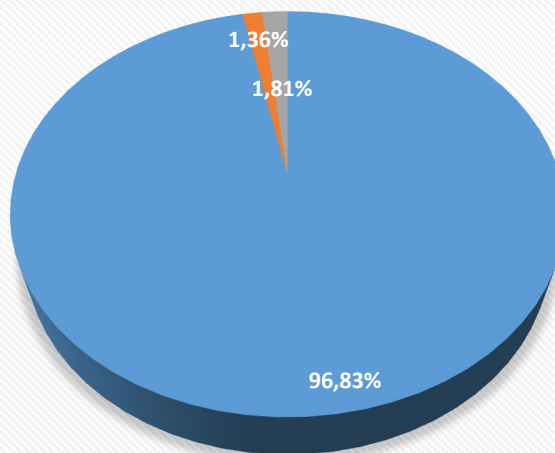
Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy wraz z analizą potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego

Oceniając aktualny stan techniczny mieszkaniowych zasobów Gminy Piła należy zauważyć, że duża część tych zasobów (z wyłączeniem zasobów znajdujących się w wspólnotach mieszkaniowych) znajduje się w budynkach starych, często przedwojennych. Są one w nie najlepszym stanie technicznym, wymagają ciągłych remontów bieżących oraz remontów kapitalnych. Ponadto są one gorzej wyposażone w instalacje i urządzenia sanitarne. Wiek budynków przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 Wiek budynków w zasobach mieszkaniowych Gminy Piły (budynki stanowiące w 100% własność Gminy)

| l.p. | Lata budowy | Liczba | Udział procentowy w całości |
|-------|-------------------------------|--------|-----------------------------|
| 1. | Wybudowane przed 1945 | 214 | 96,83 % |
| 2. | Wybudowane w latach 1945-1960 | 3 | 1,36 % |
| 3. | Wybudowane w latach 1961-1970 | 4 | 1,81 % |
| 4. | Wybudowane po 1970 | 0 | 0,00 % |
| Razem | | 221 | 100,00 % |

Udział procentowy budynków w podziale na rok budowy



■ wybudowane przed 1945 r. ■ wybudowane w latach 1945-1960 ■ wybudowane w latach 1961-1970

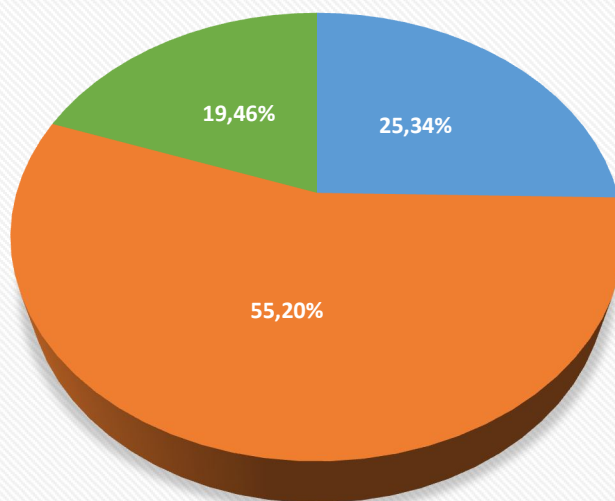
Dla racjonalnego zarządzania substancją mieszkaniową o takiej strukturze wiekowej szczególnie istotne jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Jest to przesłanka do podejmowania decyzji o remontach, rozbiórkach bądź sprzedaży budynków. Podział budynków stanowiących 100% własność Gminy Piła według stanu technicznego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 Stan techniczny budynków stanowiący w 100 % własność Gminy

| Stan techniczny | Opis | Liczba budynków | Liczba mieszkań | Powierzchnia | Udział procentowy budynków |
|-------------------------|--|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Bardzo dobry Grupa I | Budynki w bardzo dobrym stanie technicznym, które nie wymagają remontów. | 0 | 0 | 0 | 0,00 % |
| Dobry Grupa II | Budynki w okresie objętym programem nie wymagającym ponoszenia dużych nakładów finansowych. | 56 | 349 | 21 548 | 25,34% |
| Średni Grupa III | Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia wymagając większych nakładów finansowych. | 122 | 555 | 27 361 | 55,20% |
| Zły Grupa IV | Budynki w złym stanie technicznym wymagają dużych | 43 | 231 | 10 039 | 19,46% |

| | | | | | |
|--|--|------------|--------------|---------------|----------------|
| | nakładów finansowych w celu przywrócenia poprawnego stanu technicznego i funkcjonalnego. | | | | |
| | Razem | 221 | 1 135 | 58 948 | 100,00% |

Udział procentowy budynków w podziale na stan techniczny



■ budynki w dobrym stanie technicznym ■ budynki oceniane jako dostateczne ■ budynki w złym stanie technicznym

Jak wynika z zestawienia około 64% budynków jest w stanie średnim lub złym. Wymaga to zwiększonych nakładów na remonty bieżące oraz kapitalne. Wyposażenie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Piła, znajdujących się w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot, przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8 Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

| l.p. | Nazwa urządzenia technicznego | Liczba | Udział procentowy |
|------|-------------------------------------|--------|-------------------|
| 1. | Ogrzewanie | 3 257 | 100,00% |
| | a) centralne ogrzewanie | 1 027 | 31,53% |
| | b) ogrzewanie etażowe (elektryczne) | 803 | 24,67% |
| | c) ogrzewanie piecowe | 1 427 | 43,80% |
| 2. | Instalacja elektryczna | 3 257 | 100,00% |
| 3. | Instalacja wodno-kanalizacyjna | 3 257 | 100,00% |

| | | | |
|----|---|-------|--------|
| 4. | Instalacja gazowa | 2 964 | 91,00% |
| 5. | Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa | 346 | 10,62% |
| 6. | Lokale z łazienką i wc | 2 319 | 71,20% |
| 7. | Lokale z wc | 935 | 28,70% |
| 8. | Lokale bez urządzeń | 0 | 0,00% |

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się: maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Priorytetem przy realizacji remontów budynków będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termomodernizacja obiektów.

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określone są w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.

Wykonanie remontów w roku 2015 wynikających ze stanu technicznego z podziałem na budynki stanowiące współwłasność i własność Gminy Piła – przedstawia tabela nr 9

Tabela nr 9 Rzeczowe wykonanie remontów w 2015 r.

| wyszczególnienie | Budynki stanowiące współwłasność Gminy | | Budynki stanowiące własność Gminy | |
|-----------------------------|--|---------------|-----------------------------------|---------------|
| | Ilość budynków | Wartość robót | Ilość budynków | Wartość robót |
| Roboty murarsko-tynkarskie | 2 | 31 900,00 | 3 | 147 373,00 |
| Roboty dekarско-blacharskie | | | 4 | 54 258,00 |
| Stolarka budowlana | 3 | 9 700,00 | 9 | 39 650,00 |
| Roboty szklarskie | | | | |
| Roboty malarskie | 1 | 9 000,00 | 8 | 149 918,00 |
| Roboty instalacji gazowej | 3 | 12 850,00 | 1 | 6 900,00 |
| Roboty instalacji co i cw | 1 | 33 022,00 | 2 | 10 500,00 |

| | | | | |
|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------------|
| Roboty instalacji wod-kan | | | | |
| Roboty instalacji elektrycznej | | | 2 | 22 700,00 |
| Roboty zduńskie | 23 | 31 740,00 | 26 | 35 689,00 |
| Roboty kominiarskie | | | 1 | 2 441,00 |
| Roboty różne | | | | |
| Dokumentacja | | | 11 | 60 760,00 |
| Termomodernizacja | | | | |
| - kompleksowa (całego budynku) | | | 4 | 2 089 334,00 |
| - częściowa (część budynku) | | | 1 | 29 000,00 |
| Razem | 33 | 128 212,00 | 72 | 2 648 523,00 |

Wykonane remonty we wspólnotach nie dotyczą części wspólnych, na których remont Gmina Piła przekazuje środki na wydzielony przez wspólnoty fundusz remontowy (w 2015 roku 2 659 353 zł)

Priorytety to:

- 1) usuwanie zagrożeń,
- 2) usuwanie awarii,
- 3) naprawa lub wymiana pokrycia dachowego, remonty kominów,
- 4) wymiana stolarki okiennej.

Ponadto w miarę potrzeb i możliwości finansowych realizowane będą:

- 1) remonty stropów i balkonów,
- 2) wymiany instalacji wewnętrznych: elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych oraz c.o. i c.w.u.,
- 3) przestawianie pieców,
- 4) izolacje pionowe fundamentów.

W kolejnych latach obowiązywania programu należy uwzględnić w budżecie gminy środki na modernizacje budynków mające na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz podwyższanie standardu np.:

- 1) termomodernizacje budynków,
- 2) doprowadzanie ciepła oraz ciepłej wody z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 3) modernizacje istniejących instalacji w budynku.

Zamierzenia w zakresie planu remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 10

Tabela nr 10 Plan remontów i modernizacji na lata 2017-2021

| Wyszczególnienie | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| dot. nieruchomości stanowiących własność Gminy Piła | Wartość | | | | |
| remonty | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| termomodernizacje | 450 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| wyszczególnienie | | | | | |
| Roboty murarsko-tynkarskie | 240 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 |
| Roboty dekarsko-blaharskie | 220 000 | 280 000 | 280 000 | 280 000 | 280 000 |
| Stolarka budowlana | 350 000 | 310 000 | 310 000 | 310 000 | 310 000 |
| Roboty malarskie | 292 000 | 498 000 | 498 000 | 498 000 | 498 000 |
| Roboty instalacji gazowej | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| Roboty instalacji c.o. i cw | 135 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Roboty instalacji wod-kan | 90 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| Roboty instalacji elektrycznej | 60 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| Roboty zdunskie | 66 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Roboty kominiarskie | 20 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| Roboty różne | 100 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Dokumentacja | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 |
| Termomodernizacja | | | | | |
| - kompleksowa | 450 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 |

| | | | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| (całego budynku) | | | | | |
| - częściowa (część budynku) | | | | | |
| razem | 2 050 000 | 2 100 000 | 2 100 000 | 2 100 000 | 2 100 000 |

Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie również zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzanie remontów pustostanów. Dotyczy to lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji lub śmierci najemcy i braku osób uprawnionych do lokalu. Z reguły są to lokale w bardzo złym stanie technicznym. Aby przydzielić lokal następnemu najemcy, konieczne jest przywrócenie lokalu do odpowiedniego stanu technicznego. Najczęściej z uwagi na dużą dewastację zakres takiego remontu jest znaczny i obejmuje wymianę urządzeń sanitarnych, gruntowną naprawę ścian, podłóg i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji elektrycznej.

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr VII/97/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz udzielania bonifikat.

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo ich nabycia przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej. Zgodnie z ww. uchwałą Prezydent Miasta Piły może udzielić bonifikaty w wysokości do 95 % od ceny sprzedaży.

Sprzedaż mieszkań w latach 2011-2016 przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11 Sprzedaż mieszkań w latach

| Wyszczególnienie | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Liczba sprzedanych mieszkań | 35 | 42 | 60 | 58 | 45 | 91 |
| Powierzchnia sprzedanych mieszkań w m ² | 1 637,73 | 2 383,98 | 3 155,97 | 2 910,14 | 2 212,44 | 4 374,76 |

Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Szacuje się, w kolejnych latach objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła, następować będzie sprzedaż średnio około 60 lokali mieszkalnych.

Zasadnym jest posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego w celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o niskich dochodach.

Działania Gminy Piła mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Aktualny stan (na dzień 31 grudnia 2015 r.) jest następujący;

- 1) w 33 wspólnotach – po jednym lokalu niewykupionym,
- 2) w 36 wspólnotach – po dwa lokale niewykupione,
- 3) w 28 wspólnotach – po trzy lokale niewykupione.

Zakłada się sprzedaż lokali w budynkach jedno i dwulokalowych. Aktualnie (na dzień 31 grudnia 2015 r.) w zasobach mieszkaniowych Gminy Piła znajdują się 21 budynki jednolokalowe i 34 budynki dwulokalowe.

Gmina Piła dla osiągnięcia tego celu będzie korzystać między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Odzyskiwane w tym trybie wolne lokale mogą być sprzedawane w drodze przetargu nieograniczonego lub mogą być przeznaczone do zamiany.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Właściwa gospodarka mieszkaniowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów, związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Piła z przychodami. Wymaga to ustalenia czynszu na poziomie zbliżonym do czynszu ekonomicznego. Dlatego też wysokość czynszu powinna uwzględniać:

- 1) koszty utrzymania,
- 2) nakłady na niezbędne remonty bieżące i kapitalne, zarówno obecnie, jak i w przyszłości,
- 3) zwrot kapitału.

Ze względu na rolę i zadania gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności zasób mieszkaniowy gminy uznaje się za sektor *non-profit*, dlatego też kalkulacja czynszu ekonomicznego nie uwzględnia zwrotu na kapitale. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów stawka czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego. Wartość odtworzeniowa to przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla danego powiatu ogłaszany co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16 września 2016 roku wskaźnik ten wynosi 3 565 zł i obowiązuje od 01.10.2016 do 31.03.2017 r. Miesięczna maksymalna stawka czynszu mogłaby wynosić 8,91 zł/m².

Obowiązujące od 1 stycznia 2009r. stawki czynszu w Gminie Piła przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12 Stawki czynszu w Gminie Pile

| Wyszczególnienie | Kategoria lokalu | Stawka za m ² /m-c (zł) | Wskaźnik wartości odtworzeniowej (%) |
|--|------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Lokale o obniżonym standardzie | 1 | 1,66 | 0,55 |
| | 2 | 2,27 | 0,76 |
| | 3 | 2,76 | 0,92 |
| | 4 | 3,22 | 1,08 |
| | 5 | 3,68 | 1,23 |
| Lokale pełnowartościowe | 6 | 3,88 | 1,30 |
| średnia stawka (bez lokali socjalnych) | | 3,21 | 1,07 |
| Lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia | | 0,83 | 0,27 |

Stawki czynszu za lokale mieszkalne w Gminie Piła są znacznie niższe od stawek dopuszczalnych. Porównując poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy z poziomem kosztów ponoszonych na utrzymanie i niezbędne remonty należy stwierdzić, iż wskazany jest jego wzrost oraz systematyczne podwyżki co najmniej z uwzględnieniem wskaźnika wartości odtworzeniowej.

Utrzymanie dotychczasowych stawek czynszu spowoduje brak wystarczających środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i jego dalszą degradację.

Proces zakładający docelowe pokrycie wydatków, z wpływów z czynszów, powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez istniejący system pomocy w formie dodatku mieszkaniowego,
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) z zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
- 4) z realizacją programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w regulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piła wynikające z niniejszego programu:

- 1) Czynsz aktualnie obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publicznoprawne, a w przyszłości koszt odtworzenia substancji mieszkaniowej oraz remonty kapitalne.
- 2) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w budynkach w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą.
- 3) Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piła ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) czynsz za lokale mieszkalne,
 - b) czynsz za lokale socjalne,

- c) czynsz za tymczasowe pomieszczenia.
- 4) Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustalone są w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Piły, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
- 5) Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o kartę kwalifikacyjną zawierającą punktację czynszową ustaloną dla danej kategorii lokali – wyliczoną zgodnie z zarządzeniem Prezydentem Miasta Piły.
- 6) Stawka czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piła.
- 7) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

Urealnienie stawki czynszu wpłynie pozytywnie na lepsze gospodarowanie zasobem mieszkaniowym. Pozwoli na wykonanie niezbędnych remontów kapitalnych budynków. Jednocześnie należy zachować ochronę osób w trudnej sytuacji życiowej i materialnej.

Rozdział V

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

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza (administruje) w imieniu Gminy Piły nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność gminy.

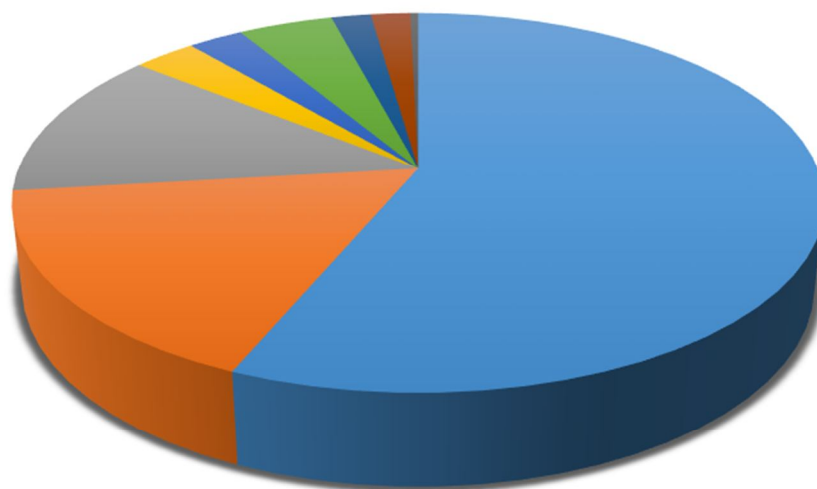
Nieruchomości stanowiące współwłasność Gminy Piła są zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela 13 Zarządcy według ilości wspólnot

| Zarządca | Ilość wspólnot | Udział procentowy |
|--|----------------|-------------------|
| Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 82a, Piła | 151 | 56,34 % |
| Zarządzanie Nieruchomościami Wspólny Dom Sp. z o.o. ul. Drygasa 29, Piła | 45 | 16,79 % |
| Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. pl. Staszica 8, Piła | 34 | 12,69 % |
| Biuro Obsługi Nieruchomości | 8 | 2,98 % |

| | | |
|--|------------|----------------|
| Dominium Lex sp. z o.o. ul. 1-go Maja 8/46, Piła | | |
| Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. ul. Buczka 17/15, Piła | 7 | 2,61 % |
| KMC Administrator Nieruchomości i Inwestycje Sp. z o.o. pl. Staszica 1, Piła | 12 | 4,48 % |
| PUS Spadochroniarz ul. Kamienna 40, Piła | 5 | 1,87 % |
| Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile | 5 | 1,87 % |
| Brak zarządcy | 1 | 0,37 % |
| razem | 268 | 100,00% |

Udział procentowy w zarządzaniu wspólnotami



- Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 82a Piła
- Zarządzanie Nieruchomościami Wspólny Dom Sp. z o.o. ul. Drygasa 29 Piła
- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. pl. Staszica 8 Piła
- Biuro Obsługi Nieruchomości Dominium Lex sp. z o.o. ul. 1-go Maja 8/46 Piła
- Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. ul. Buczka 17/15 Piła
- KMC Administrator Nieruchomości i Inwestycje Sp. z o.o. pl. Staszica 1 Piła
- PUS Spadochroniarz ul. Kamienna 40 Piła
- Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile
- Brak zarządcy

Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Prezydenta Miasta Piły, Dyrektor MZGM w Pile oraz upoważnieni pracownicy MZGM w Pile reprezentują Gminę Piła we wspólnotach mieszkaniowych. Zebranie członków poszczególnych wspólnot, na którym dokonuje się rozliczenia roku poprzedniego i przyjmuje założenia finansowe i rzeczowe na rok następny zwoływane jest przynajmniej raz w roku. W razie potrzeby (wzrost kosztów wynikający z konieczności wykonania nieprzewidzianych prac, adaptacja części wspólnej na lokale mieszkalne i użytkowe itp.) w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał.

W celu racjonalizacji zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła i ograniczenia obecnego kosztochłonnego rozproszenia wskazane jest wycofywanie udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności gdy w budynkach pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy Piła oraz sukcesywna sprzedaż małych budynków jedno i dwu lokalowych.

Rozdział VI**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią środki z budżetu Gminy Piły oraz źródła zewnętrzne.

Środki finansowe pochodzące z Unii Europejskiej mogą być ważnym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Tabela nr 14 Prognozowane środki na finansowanie gospodarki mieszkaniowej

| l.p. | Środki z budżetu Gminy | Prognoza | | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1. | Na zadania statutowe, remonty bieżące | 18 200 000 | 18 500 000 | 18 800 000 | 19 000 000 | 19 200 000 |
| 2. | Na realizację zadań inwestycyjnych i zakupów inwestycyjnych | 450 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| Razem | | 18 650 000 | 19 000 000 | 19 300 000 | 19 500 000 | 19 700 000 |

Rozdział VII

Wysokość wydatków 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 Piła jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia jakości życia mieszkańców oraz standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Przewiduje się, iż środki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższenie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017-2021, z podziałem na wydatki ponoszone na utrzymanie zasobu, wydatki z tytułu remontów i realizacje zadań inwestycyjnych przedstawia tabela nr 15

Tabela nr 15 Podział wydatków w latach 2017-2021

| l.p. | Wyszczególnienie | prognoza | | | | |
|------|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1. | Wartość wydatków poniesionych na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego | 12 670 000 | 13 000 000 | 13 300 000 | 13 500 000 | 13 700 000 |

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2017-2021

| | | | | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2. | Wydatki poniesione na remonty bieżące zasobu mieszkaniowego | 600 000 | 600 000 | 600 000 | 600 000 | 600 000 |
| 3. | Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (wpłaty na fundusz remontowy, wynagrodzenie zarządcy) | 4 930 000 | 4 900 000 | 4 900 000 | 4 900 000 | 4 900 000 |
| 4. | Wydatki na zadanie inwestycyjne oraz zakupy inwestycyjne | 450 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| Razem | | 18 650 000 | 19 000 000 | 19 300 000 | 19 500 000 | 19 700 000 |

Przyjmuje się, iż wydatki na utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących 100% własność gminy powinny się kształtować na poziomie zbliżonym do poziomu wydatków na utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy. Rzeczywiste wydatki będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych. Ponadto konieczne może być wygospodarowanie dodatkowych środków w uwagi na stan techniczny budynków zaliczonych do IV grupy.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w okresie obowiązywania niniejszego programu, planuje się:
 - a) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - b) zmniejszenie liczby dłużników i listy osób oczekujących na lokale socjalne, w następstwie nadania większej dynamiki procedurom eksmisyjnym.
2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych.
3. Zakłada się kontynuowanie działań związanych z korektą udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i gruntu stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, a posadowionych na działkach nie spełniających wymogów działki budowlanej zgodnie z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Konieczne jest kontynuowanie działań regulujących problemy związane z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, w których działki zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot nieruchomości przyległe będą sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz.
5. W celu redukcji zadłużenia, najemcy lokali komunalnych będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, mogą odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonywanie drobnych prac porządkowych i usługowych na rzecz Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
6. Poprzez kontakt bezpośredni z dłużnikami, zdecydowanie poprawiła się windykacja należności. Zakłada się przedstawianie zadłużonym lokatorom propozycji zamiany mieszkań na mieszkania dostosowane do ich możliwości finansowych.
7. Zakłada się kontynuowanie działań w zakresie negocjowania wysokości odszkodowań należnych właścicielom mieszkań z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję. Działania te, z jednej strony, przyczynią się do zmniejszania kwot wypłacanych odszkodowań, z drugiej zaś, uchronią gminę przed

obowiązkiem poniesienia kosztów potencjalnych procesów sądowych.

8. Zakłada się kontynuację występowania do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskami o udzielenie finansowego wsparcia z budżetu Państwa – z Funduszu Dopłat - na pokrycie części kosztów przedsięwzięć polegających na budowie budynków komunalnych, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Rozdział IX

Opis zasobu tymczasowych pomieszczeń

Tymczasowym pomieszczeniem, o którym mowa w niniejszym programie, jest tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina Piła tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali o najniższym standardzie. Wielkość zasobu tymczasowego pomieszczeń dostosowuje się corocznie do bieżących potrzeb wynikających z ilości osób, o których mowa w art. 25 c cyt. wyżej ustawy. Pozyskiwane pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Stawka czynszu najmu za tymczasowe pomieszczenie jest równa stawce czynszu za lokal socjalny.

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń określa odrębna uchwała Rady Miasta Piły.