

**Uchwała Nr /22
Rady Miasta Piły
z dnia roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn.zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.) Rady Miasta Piły uchwała. co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Radca Prawny

/-/ Łukasz Czarny

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr /22
Rady Miasta Piły
z dnia roku

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2021-2025**

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 2020r. poz. 611 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) Rada Miasta Piły zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2017-2021 przyjętego uchwałą nr XXVII/411/16 Rady Miasta Piły z dnia 29 listopada 2016 r. oraz na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz. 756) nastąpiła konieczność opracowania programu na lata 2021-2025.

Dokonując oceny programu Wojewoda Wielkopolski zakwestionował brak wartościowania czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu. Z powyższym stanowiskiem nie zgadza się Prezydent Miasta Piły z uwagi na fakt, że to do organu wykonawczego gminy należy ustalanie wysokości czynszu zgodnie z art. 8. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki, w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 (zgodnie z komentowanym art. 8 stawki czynszu w przypadku nieruchomości należących do gminnego zasobu mieszkaniowego określa wójt (burmistrz, prezydent miasta). To ten organ, a nie rada gminy, ma ustalić konkretne stawki czynszu. Rada gminy natomiast upoważniona jest na mocy art. 21 ust. 2 pkt 4 wyłącznie do określenia **zasad polityki czynszowej** oraz warunków obniżania czynszu.

Ponadto zgodnie ze stanowiskiem zawartym w uzasadnieniu do wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 12 maja 2005r., II SA/Wr 108/02 147, przepisy ustawy wskazują na kompetencję zarządu, a nie rady gminy do „ustalania zarówno stawek czynszów, jak i czynników modyfikujących ich wysokość (przykładowy katalog takich czynników podaje art. 7 ustawy). Z zapisu art. 7 ustawy wynika, iż: zarząd: «ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni (...) z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość». A zatem to zarząd: konkretyzuje i uszczegóławia czynniki wymienione w ustawie oraz ustala czynniki dodatkowe, niewskazane w ustawie, które modyfikują wysokość czynszów. Rada nie może ingerować w prawo zarządu do samodzielnego ustalania stawek czynszów i zasad ich modyfikacji”. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 1999r., II SA/Wr 364/98 148, wskazał, że „jeżeli przepis ustawy o samorządzie gminnym lub ustawy szczególnej stanowi inaczej, niedopuszczalne jest podjęcie działania przez radę gminy na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Prowadzi to bowiem do naruszenia przepisu wyznaczającego jej kompetencję. W przypadku gdy przepis ustawy przyznaje kompetencję do działania zarządowi gminy, podjęcie przez radę gminy w tej sprawie uchwały jest działaniem z naruszeniem prawa”. W tym kontekście należy tu też przywołać rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 lutego 2019r., PN.4131.105.2019 149, wydane na gruncie zaskarżenia uchwały gminy wydanej na podstawie art. 21 ust. 2. W rozstrzygnięciu wskazano, że „przepis art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wprost stanowi, że organ wykonawczy gminy ustala stawki czynszu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, natomiast zasadami można kierować się tylko wówczas, gdy zostały one określone. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014r., w sprawie stwierdził, że wykonując swoje upoważnienie, wynikające z art. 8 ust. 1 ustawy, organ wykonawczy gminy musi mieć podstawy, zasady, wedle których będzie ustalał stawki czynszu obowiązujące w zasobie mieszkaniowym gminy. To oznacza, że aby ustalić stawki czynszu, trzeba mieć oparcie w programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, który określa zasady jakie należy stosować”.

Tak: K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II*, Warszawa 2021, art. 8.

W ocenie Prezydenta Miasta Piły zakwestionowane przez Wojewodę Wielkopolskiego zasady polityki czynszowej zostały w sposób kompletny ujęte w w/w uchwale, pozostawiając organowi wykonawczemu jedynie ustalenie konkretnych stawek czynszu w oparciu o nie. Rada

Miasta Piły wskazała także – w ramach tych zasad – jakie czynniki Prezydent Miasta Piły ma przede wszystkim brać pod uwagę jako zwiększające lub obniżające wysokość czynszu.

Zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętymi przez Radę Miasta Piły organ wykonawczy zobowiązany jest ustalać wysokość czynszu w oparciu tzw. metodę punktową polegającą na kwalifikacji poszczególnych lokali poprzez ustalenie stawek czynszu w oparciu o czynniki punktowe. W takim przypadku nie powinno wskazywać się w uchwale rady gminy procentowych (punktowych) wskaźników obniżek stawek czynszu tak jak to czynią rady tych gmin, gdzie czynsz ustalany jest poprzez ustalenie stawki bazowej.

Ta różnica zdań w ocenie tej części programu nadawałaby się doskonale do skierowania sprawy pod rozstrzygnięcie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu i ewentualnie dalej, do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Jednakże czas oczekiwania na prawomocny wyrok w przedmiotowym zakresie tj. ok. 2-3 lat, a w takim wypadku gmina pozostawałaby bez polityki czynszowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także opierając się na pragmatyzmie uwzględniono pomimo własnych argumentów stanowisko Wojewody Wielkopolskiego w tym zakresie.

Niniejszy projekt uchwały uwzględnia w całości wskazania Wojewody Wielkopolskiego, podjęcie uchwały w tym kształcie jest zatem konieczne i uzasadnione.

Prezydent Miasta Piły
/-/ dr inż. Piotr Głowski

załącznik do Uchwały Nr /22
Rady Miasta Pily
z dnia r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pily
na lata 2021-2025**

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 2020r. poz. 611 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miasta Piły zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2017-2021 przyjętego uchwałą nr XXVII/411/16 Rady Miasta Piły z dnia 29 listopada 2016 r. oraz na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz. 756) nastąpiła konieczność opracowania programu na lata 2021-2025.

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 2020r. poz. 713 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 2020r. poz. 611) wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przepis ten zakreśla 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 2020 r. poz. 1990 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) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale objęte najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata i opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali;
- 9) opis zasobu tymczasowych pomieszczeń.

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

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale objęte najmem socjalnym 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 objętych najmem socjalnym i lokali 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.

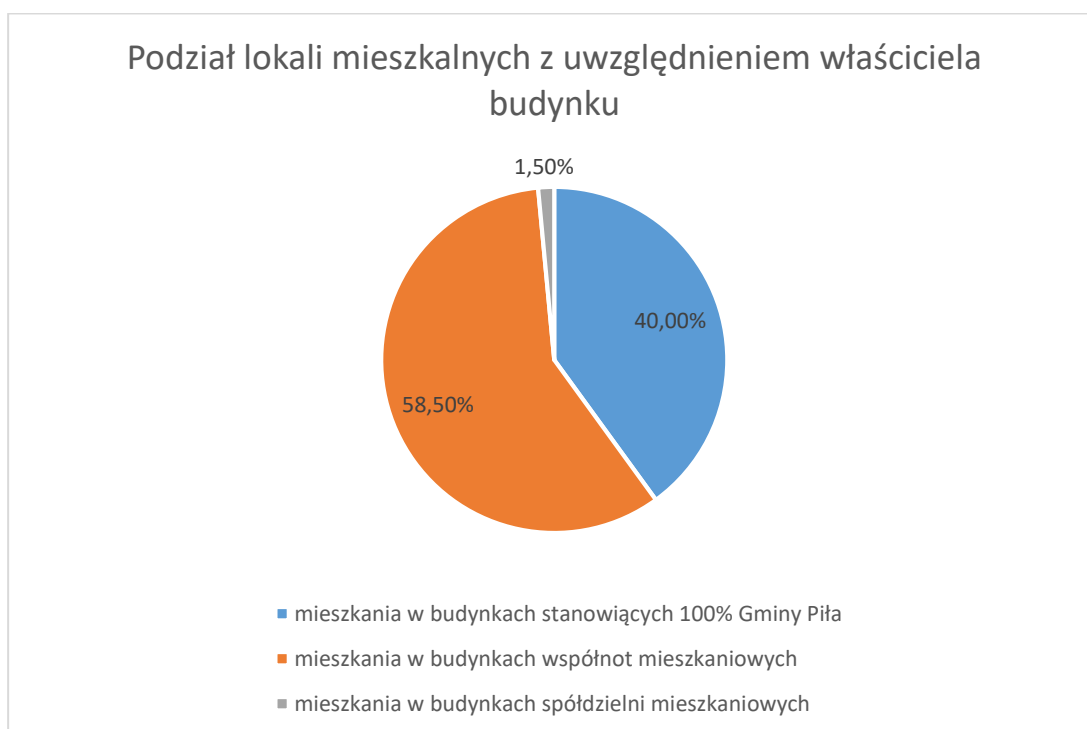
Zasób mieszkaniowy Gminy Piły tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piły oraz lokale będące własnością Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. Liczbę tych lokali (według stanu na dzień 31.12.2020 roku) przedstawiają 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 mieszkalnych	220
ilość lokali mieszkalnych	1 070
powierzchnia w m ²	58 067,67

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

wyszczególnienie	wspólnoty mieszkaniowe	spółdzielnie mieszkaniowe
ilość wspólnot/spółdzielni	263	3
ilość lokali mieszkalnych	1 565	40
powierzchnia w m ²	77 318,27	1 751,62

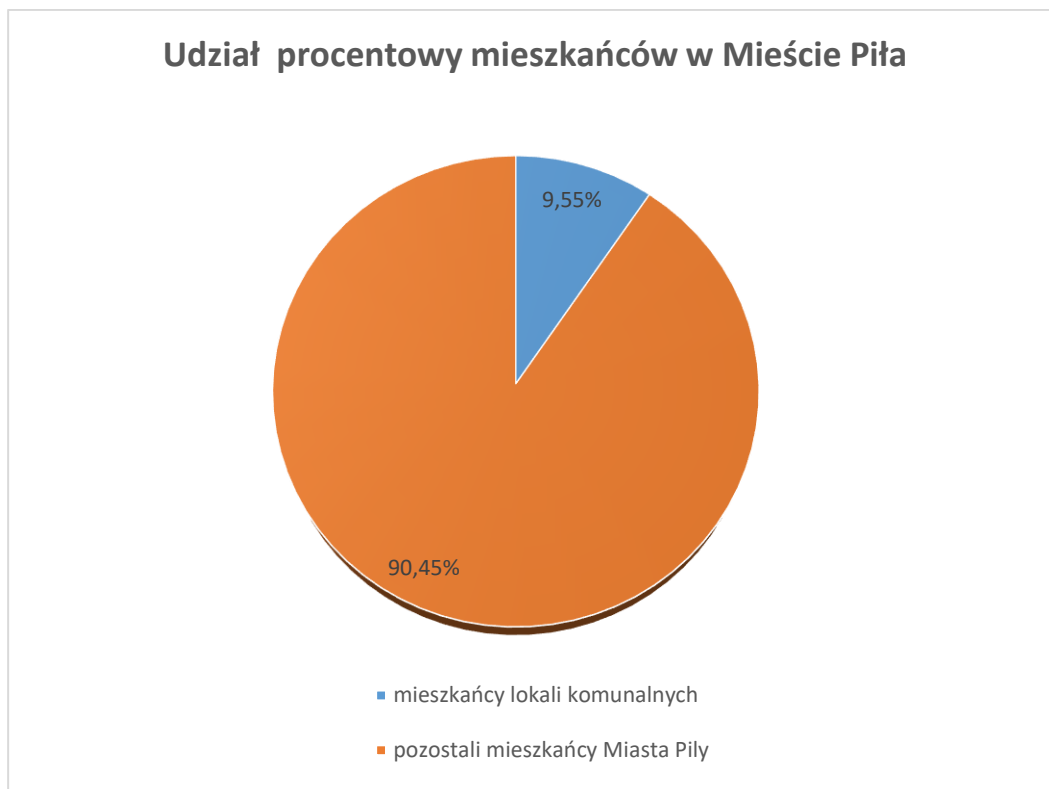


Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Piła na dzień 31 grudnia 2020 r., to 2 675 lokali mieszkalnych o powierzchni 137 429,72 m².

W mieście Pile, według danych z Wydziału Spraw Obywatelskich i Społecznych Urzędu Miasta Piły w 2020 roku, zameldowanych było 69 191 mieszkańców, przy liczbie mieszkań ogółem 28 015. W omawianym okresie, w mieszkaniach komunalnych zamieszkiwało 6 577 osób w 2 675 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	Miasto Piła	Gminny zasób mieszkaniowy	Udział procentowy
Liczba mieszkań	28 015	2 675	9,55 %
Liczba mieszkańców	69 191	6 577	9,51 %



Obrazowo można powiedzieć, że co dziesiąty mieszkaniec Piły korzysta z komunalnych zasobów mieszkaniowych. Najwięcej mieszkań w Pile 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 2021-2025

wyszczególnienie		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali mieszkalnych		2 675	2 625	2 575	2 525	2 475	2 425
Powierzchnia w m ²		137 430	135 430	133 430	131 430	129 430	127 430
W tym							
Lokale mieszkalne w budynkach Gminy	Ilość	1070	1 070	1 070	1 070	1 070	1 070
	Pow. w m ²	58 068	58 068	58 068	58 068	58 068	58 068
Pozostałe lokale mieszkalne Gminy	Ilość	1 605	1 555	1 505	1 455	1 405	1 355
	Pow. w m ²	79 362	77 362	75 362	73 362	71 362	69 362

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 objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń. Lokale objęte najmem socjalnym 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 najmu socjalnego lokalu. W zasobie mieszkaniowym Gminy Piła na dzień 31.12.2020 roku było 160 lokali objętych najmem socjalnym i żadnego tymczasowego pomieszczenia. W ramach posiadanego przez Gminę Piła zasobu mieszkaniowego konieczne jest zwiększenie udziału mieszkań z przeznaczeniem na najem socjalny. Aktualnie zarejestrowanych jest około 176 wyroków sądowych przyznających uprawnienia do najmu socjalnego lokalu oczekujących na realizację. Skutkuje to obowiązkiem wypłat odszkodowań dla właścicieli lokali. Powiększenie zasobu lokali objętych najmem socjalnym będzie realizowane w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale z przeznaczeniem na najem socjalny, 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, lokale objęte najmem socjalnym oraz pomieszczenia tymczasowe.

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali mieszalnych	2 675	2 625	2 575	2 525	2 475	2 425
Powierzchnia w m ²	137 430	135 430	133 430	131 430	129 430	127 430
	W tym					
Lokale pełnostandardowe	697	667	637	607	577	547
Lokale o obniżonym standardzie	1 818	1 788	1 753	1 721	1 689	1 657
Lokale objęte najmem socjalnym	160	167	180	190	200	210
Pomieszczenia tymczasowe	0	3	5	7	9	11

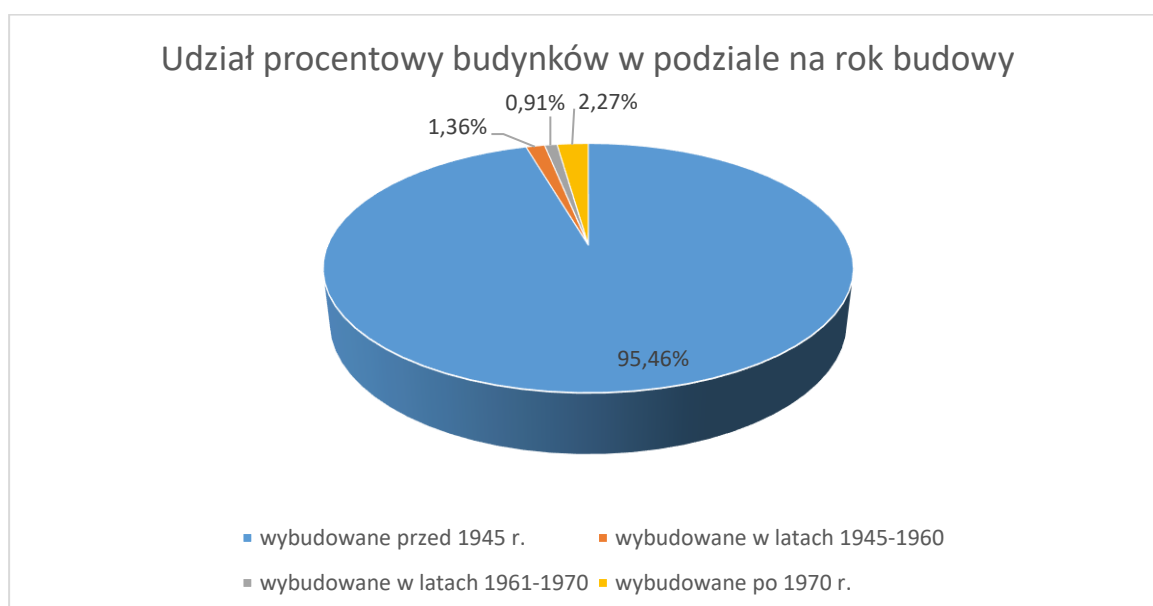
Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata i opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

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	210	95,46 %
2.	Wybudowane w latach 1945-1960	3	1,36 %
3.	Wybudowane w latach 1961-1970	2	0,91 %
4.	Wybudowane po 1970	5	2,27 %
Razem		220	100,00 %

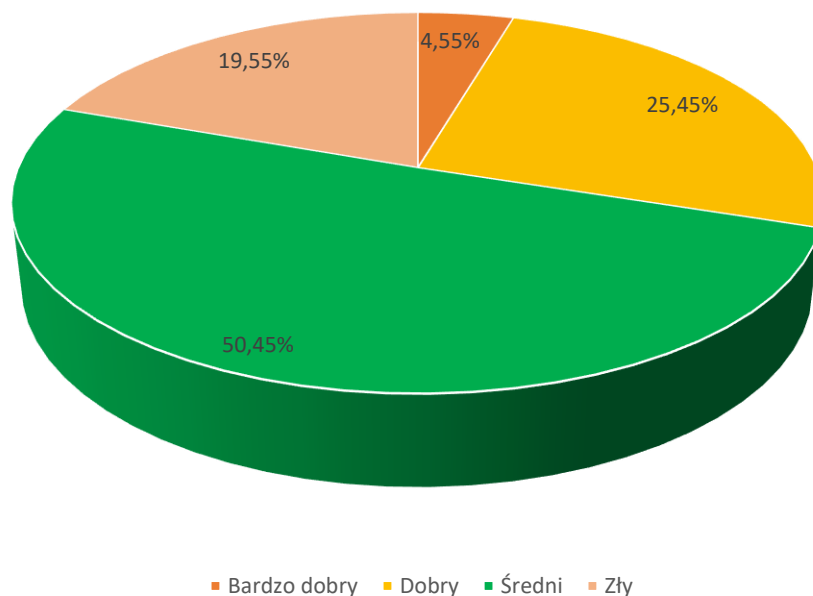


Dla racjonalnego zarządzania substancją mieszkaniową o takiej strukturze wiekowej szczególnie istotne jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Jest to przesłanka do podejmowania decyzji o remontach, rozbiórkach bądź sprzedaży budynków. Podział budynków stanowiących 100% własność Gminy 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 m²	Udział procentowy budynków
Bardzo dobry Grupa I	Budynki w bardzo dobrym stanie technicznym, które nie wymagają remontów.	10	81	4 318	4,55 %
Dobry Grupa II	Budynki w okresie objętym programem nie wymagającym ponoszenia dużych nakładów finansowych.	56	302	18 943	25,45 %
Średni Grupa III	Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia wymagając większych nakładów finansowych.	111	502	26 867	50,45 %
Zły Grupa IV	Budynki w złym stanie technicznym wymagają dużych nakładów finansowych w celu przywrócenia poprawnego stanu technicznego i funkcjonalnego.	43	185	7 939	19,55 %
Razem		220	1 070	58 067	100,00%

Udział procentowy budynków z podziałem na stan techniczny



Jak wynika z zestawienia około 50 % budynków jest w stanie średnim i tylko 19% w stanie złym wymagającym zwiększonych nakładów na remonty bieżące oraz kapitalne. Sukcesywnie stan techniczny budynków komunalnych ulega poprawie po przez wykonanie termomodernizacji oraz wykonanie przyłączy grzewczych z sieci miejskiej.

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	2675	100 %
	a) centralne ogrzewanie	673	25,16 %
	b) ogrzewanie etażowe	735	27,48 %
	c) ogrzewanie piecowe	1267	47,36 %
2.	Instalacja elektryczna	2675	100 %
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2675	100 %
4.	Instalacja gazowa	2408	90 %
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	1077	40,26 %
6.	Lokale z łazienką i wc	1873	70 %
7.	Lokale z wc	803	30 %
8.	Lokale bez urządzeń	0	0 %

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 2020 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 2020 r.

wyszczególnienie	Budynki stanowiące współwłasność Gminy		Budynki stanowiące własność Gminy	
	Ilość budynków	Wartość robót	Ilość budynków	Wartość robót
Roboty murarsko-tynkarskie				11 500,00
Roboty dekarско-błacharskie				
Stolarka budowlana				
Roboty szklarskie		5 200,00		
Roboty malarskie				
Roboty instalacji gazowej				
Roboty instalacji co i cw		241 000,00		
Roboty instalacji wod-kan				14 000,00
Roboty instalacji elektrycznej				10 800,00
Roboty zduńskie				37 100,00
Roboty kominiarskie				
Roboty różne				
Dokumentacja			1	22 509,00
Termomodernizacja				
- kompleksowa (całego budynku)			1	808 769,70
Razem		246 200,00		904 678,70

Wykonane remonty we wspólnotach nie dotyczą części wspólnych, na których remont Gmina Piła przekazuje środki na wydzielony przez wspólnoty fundusz remontowy (w 2020 roku 2 338 229 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 modernizację 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.

W latach 2016-2020 zostało kompleksowo zmodernizowanych 5 budynków mieszkalnych w ramach dofinansowania zadania z programu JESSICA2 na realizację przedsięwzięć z zakresu efektywności energetycznej w ramach WIELKOPOLSKIEGO REGIONALNEGO PROGRAMU OPERACYJNEGO NA LATA 2014-2020 (WRPO 2014+) Działanie 3.2. Poprawa efektywności energetycznej w sektorze publicznym i mieszkaniowym. Poddziałanie 3.2.2: Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Wartość zadania opiewała na kwotę 3 005 271 zł.

Ponadto w roku 2020 do miejskiej sieci ciepłowniczej podłączonych zostało 20 lokali mieszkalnych. Wartość inwestycji opiewała na kwotę 193 000 zł.

Źródłem finansowania remontów i modernizacji budynków będą środki pochodzące z funduszy europejskich oraz z programów rządowych (krajowych).

Zamierzenia w zakresie planu remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 10

Tabela nr 10 Plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
dot. nieruchomości stanowiących własność Gminy Piła	Wartość				
remonty	500 000	600 000	600 000	650 000	700 000
Termomodernizacje i inwestycje	2 000 000	1 500 000	1 500 000	1 200 000	1 200 000
wyszczególnienie					
Roboty murarsko-tynkarskie	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Roboty dekarско-biacharskie	10 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Stolarka budowlana	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Roboty malarskie	100 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Roboty instalacji gazowej	120 000	130 000	130 000	180 000	180 000
Roboty instalacji c.o. i cw	130 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Roboty instalacji wod-kan	30 000	10 000	10 000	10 000	60 000
Roboty instalacji elektrycznej	10 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Roboty zdruńskie	5 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Roboty kominiarskie	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Roboty różne		18 000	18 000	18 000	18 000
Dokumentacja	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Termomodernizacja					
- kompleksowa (całego budynku)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Inne prace inwestycyjne – np. zmiana sposobu ogrzewania	1 000 000	500 000	500 000	200 000	200 000
razem	2 000 000	2 100 000	2 100 000	1 850 000	1 900 000

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. Środki na ten cel planuje się pozyskać z rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa.

Ważnym również priorytetem inwestycyjnym w ramach zasobu komunalnego jest poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez zmianę sposobu ogrzewania lokali, likwidację lokalnych źródeł ciepła, tj. indywidualnych kotłowni lub palenisk węglowych i podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub ich zastąpienie przez źródło o wyższej niż dotychczas sprawności wytwarzania ciepła. W przypadku likwidacji palenisk indywidualnych zakres przedsięwzięcia obejmuje wykonanie przyłącza ciepłego zasilającej budynek oraz rozprowadzenie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Celem realizacji przedsięwzięcia jest zmniejszenie emisji szkodliwych pyłów zawieszonych oraz CO₂ do atmosfery, a tym samym poprawa jakości powietrza.

Kolejnym etapem działań w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków będzie realizacja termomodernizacji budynków poprzez wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych i dachów lub stropodachów budynków z jednoczesną wymianą stolarki okiennej zarówno w lokalach jak i częściach wspólnych budynku.

W pierwszej kolejności inwestycje realizowane będą w budynkach, które w chwili obecnej są podłączone do sieci ciepłowniczej lub ich podłączenie planowane jest w latach następnych. Poprawa efektywności energetycznej poprzez montaż wspólnego źródła ogrzewania i obniżenie zapotrzebowania na energię potrzebną do ogrzania budynku, przy jednoczesnym zachowaniu komfortu termicznego, jest możliwa wyłącznie poprzez zastosowanie zewnętrznych systemów dociepleniowych oraz wymianę nieszczelnej stolarki otworowej.

Decyzja dotycząca zakresu i doboru technologii termomodernizacji budynku, poprzedzona będzie wykonaniem audytu energetycznego, określającego stan faktyczny i wskazującego dalsze działania. Zastrzega się jednocześnie, że realizacja działań termomodernizacyjnych jest w znaczącym stopniu uzależniona od możliwości pozyskania środków zewnętrznych na realizację przedsięwzięć w tym zakresie.

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 XXXIX/542/17 Rady Miasta Piły z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami. Uchwała ta określa m.in. zasady 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 90 % od ceny sprzedaży.

Sprzedaż mieszkań w latach 2017-2020 przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11 Sprzedaż mieszkań w latach

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020
Liczba sprzedanych mieszkań	164	99	60	47
Powierzchnia sprzedanych mieszkań w m ²	7 401	4 848	2 958	2 089

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 50 lokali mieszkalnych rocznie.

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 2020 r.) jest następujący;

- 1) w 36 wspólnotach – po jednym lokalu niewykupionym,
- 2) w 41 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 2020 r.) w zasobach mieszkaniowych Gminy Piła znajduje się 19 budynków jednolokalowych 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.

Wysokość czynszu najmu lokalu ustala się między innymi z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, na podstawie liczby punktów określonych według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu najmu lokalu. Stawka czynszu określana jest na podstawie kategorii lokalu mieszkalnego uwzględniającej położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Czynniki podwyższającymi wysokość czynszu są:

1. samodzielność mieszkania,
2. lokalizacja budynku w centrum miasta,
3. winda w budynku lub położenie lokalu na kondygnacjach I-III,
4. stopień wyposażenia lokalu w urządzenia sanitarne,
5. centralne ogrzewanie lokalu i centralna woda użytkowa,
6. wyposażenie lokalu w instalację gazową.

Czynniki obniżającymi wysokość czynszu są:

1. obniżony stan techniczny budynku,
2. brak instalacji wodnej lub/i kanalizacyjnej w budynku,
3. brak kuchni albo wnęki kuchennej,
4. urządzenia sanitarne poza lokalem.

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa powyżej, nie dotyczą lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowych pomieszczeń.

Tabela nr 12 Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu.

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową		Punktacja lokalu minimalna	Punktacja lokalu maksymalna
1	RODZAJ MIESZKANIA a) samodzielne ze wspólnym korytarzem b) samodzielne		6 8
Liczba punktów:			8
2	LOKALIZACJA BUDYNKU W MIEŚCIE a) strefa centralna b) strefa pozostała		5 3
Liczba punktów:			5
3	LOKALIZACJA MIESZKANIA W BUDYNKU a) I-III piętro w budynku bez windy lub wyżej z windą b) parter i od IV piętra wzwyż w budynku bez windy		6 3
Liczba punktów:			6
4	NASŁONECZNIENIE LOKALU a) strona wschodnia b) strona zachodnia c) strona południowa d) strona północna	0	3 3 5 0
Liczba punktów:		0	5
5	SANITARIATY A – w lokalu a) łazienka i w.c. oddzielnie b) łazienka i w.c. w jednym pomieszczeniu c) łazienka d) w.c. B-w lokalu (wspólne) a) łazienka i w.c. oddzielnie b) łazienka i w.c. w jednym pomieszczeniu c) w.c. bez łazienki d) łazienka bez w.c. C-poza lokalem (samodzielne) w budynku a) łazienka i w.c. oddzielnie b) łazienka i w.c. w jednym pomieszczeniu c) łazienka d) w.c. D- poza lokalem (wspólne) w budynku a) łazienka i w.c. w jednym pomieszczeniu b) łazienka i w.c. oddzielnie c) łazienka d) w.c.		16 14 6 4 7 5 3 2 8 6 4 3 2 2 1 1
Liczba punktów:			16

6	Gaz sieciowy lub kuchnie elektryczne	0	7
Liczba punktów:		0	7
7	OGRZEWANIE: a) c.o. lub lokalne ogrzewanie w budynku b) indywidualne ogrzewanie mieszkania gazowe lub elektryczne) c) ogrzewanie etażowe na węgiel lub koks d) piece (węgiel lub koks) e) uzyskany sposób ogrzewania z likwidacji piecy (ppkt.d) lub wykonania całkowitego (bez modernizacji)	0 0	10 8 2 0 0
Liczba punktów:		0	10
8	CIEPŁA WODA a) dostarczana centralnie (w tym z kotłowni lokalnych działających przez cały rok) b) uzyskiwana z innego źródła (podgrzewacze wody gazowe i elektryczne c) uzyskiwana z kotłowni lokalnej czynnej wyłącznie w sezonie grzewczym d) kolumny węglowe e) uzyskana z indywidualnego źródła drogą nakładów własnych (modernizacja najemcy)	0 0	8 6 3 0 0
Liczba punktów:		0	8
9	KUCHNIA a) kuchnia z bezpośrednim oświetleniem b) wnęka kuchenna z bezpośrednim oświetleniem c) kuchnia lub wnęka bez bezpośredniego oświetlenia d) kuchnia wspólna	0	6 4 1 0
Liczba punktów:		0	6
10	STAN TECHNICZNY BUDYNKU: a) w dobrym stanie technicznym b) do bieżącego remontu c) do remontu kapitalnego	0	8 4 0
Liczba punktów:		0	8
Korekta punktacji czynszowej:			
11	ELEMENTY OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU a) lokal na strychu (o wys. Poniżej 2,20m) lub suterena b) brak instalacji wodnej w budynku c) brak kuchni albo wnęki kuchennej d) w.c. poza budynkiem	- 10 - 10 - 10 - 5	

Obowiązujące od 1 października 2021r. stawki czynszu w Gminie Piła przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13 Stawki czynszu w Gminie Pile

Wyszczególnienie	Kategoria lokalu	Przedział punktowy	Stawka za m²/m-c (zł)
Lokale o obniżonym standardzie	1	0-34	2,80
	2	35-40	3,45
	3	41-51	4,07
	4	52-59	4,58
	5	60-69	5,09
Lokale pełnowartościowe	6	70-	5,32
średnia stawka (bez lokali socjalnych)		-	4,22
Lokale objęte najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia		-	1,40

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.

Realizacja polityki czynszowej nadal zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Pamiętać jednak należy, iż wpływy z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu biorąc pod uwagę m.in. stawki czynszu z tytułu, najmu lokali z czynszem socjalnym czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale cechujące znaczną grupę osób uchylających się od tego obowiązku.

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

Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, 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 objęte najmem socjalnym,
 - c) czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
- 4) miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu objętego najmem socjalnym 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 objęte najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piła.

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.

O obniżkę czynszu ze względu na niskie dochody mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, za wyjątkiem najemców lokali oddanych w najem socjalny oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy.

Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) spełniają kryteria dochodowe :
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
- 2) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu,
- 3) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 4) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- 5) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty, zaległości w ratach,
- 6) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 50 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy, niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy, niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

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,
- 7) racjonalne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piła, podejmowane działania mające na celu m.in.: realizację założeń przyjętego uchwałą Nr XL/548/17 Rady Miasta Piły z dnia 17 września 2017 r. Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Piły.

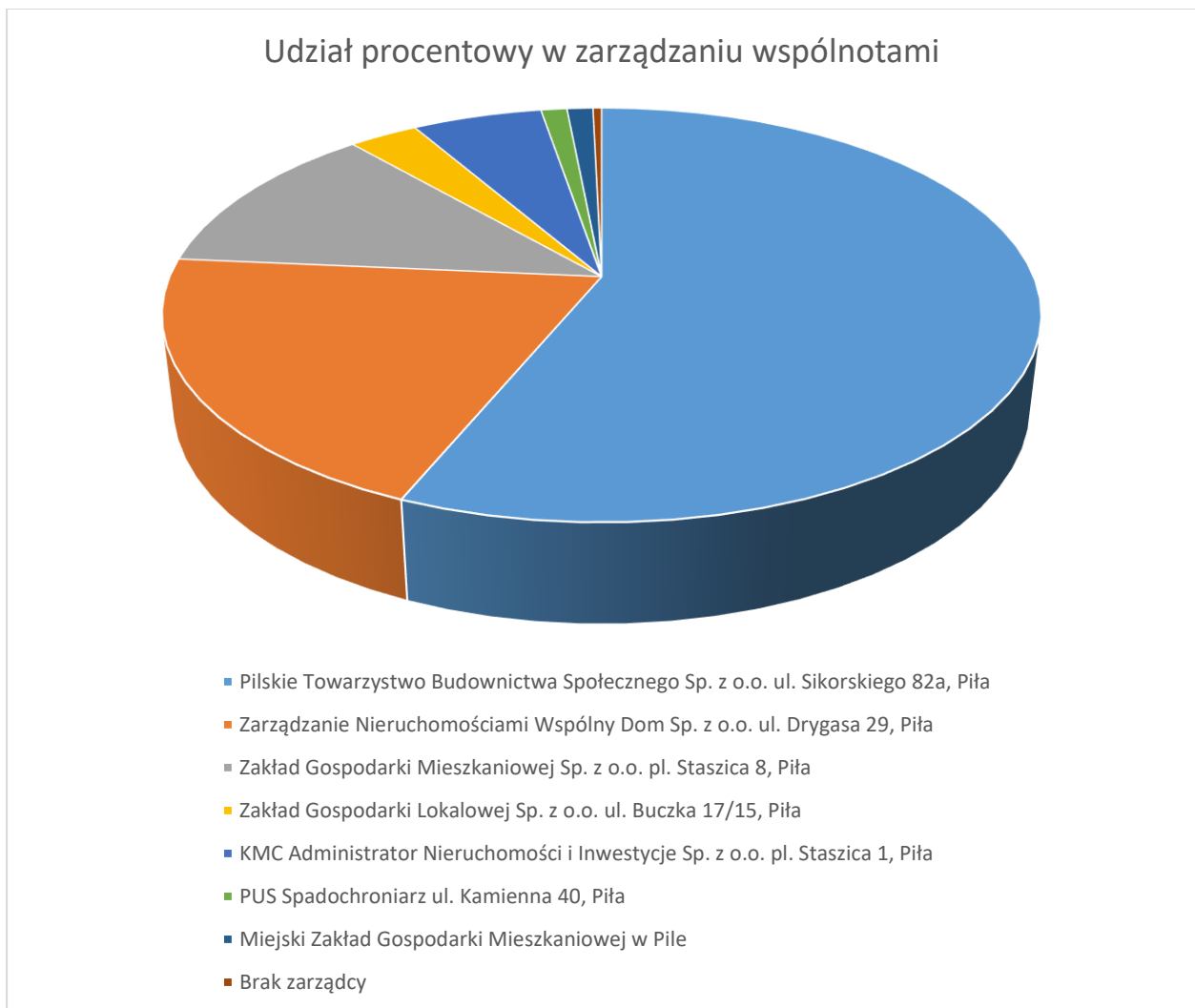
Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza (administruje) w imieniu Gminy Piły nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność gminy.

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

Tabela 14 Zarządcy według ilości wspólnot

Zarządca	Ilość wspólnot	Udział procentowy
Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 82a, Piła	148	56,27 %
Zarządzanie Nieruchomościami Wspólny Dom Sp. z o.o. ul. Drygasa 29, Piła	53	20,15 %
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. pl. Staszica 8, Piła	32	12,17 %
Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. ul. Buczka 17/15, Piła	8	3,04 %

KMC Administrator Nieruchomości i Inwestycje Sp. z o.o. pl. Staszica 1, Piła	15	5,70 %
PUS Spadochroniarz ul. Kamienna 40, Piła	3	1,14 %
Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile	3	1,14 %
Brak zarządcy	1	0,39 %
razem	263	100,00%



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 zarówno z Unii Europejskiej jak i ze środków z programów rządowych będą ważnym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Tabela nr 15 Prognozowane środki na finansowanie gospodarki mieszkaniowej

l.p.	Środki z budżetu Gminy	Prognoza				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Na zadania statutowe, remonty bieżące	17 120 000	17 100 000	16 800 000	16 800 000	16 850 000
2.	Na realizację zadań inwestycyjnych i zakupów inwestycyjnych	2 000 000	1 500 000	1 500 000	1 200 000	1 200 000
Razem		19 120 000	18 600 000	18 300 000	18 000 000	18 050 000

Rozdział VII

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 Piła jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty 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 kosztów 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 podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.

Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021-2025, z podziałem na koszty ponoszone na utrzymanie zasobu, koszty z tytułu remontów i realizację zadań inwestycyjnych przedstawia tabela nr 16

Tabela nr 16 Podział kosztów w latach 2021-2025

l.p.	Wyszczególnienie	prognoza				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wartość kosztów poniesionych na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	12 273 000	12 200 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
2.	Koszty poniesione na remonty bieżące zasobu mieszkaniowego	500 000	600 000	600 000	650 000	700 000
3.	Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (wpłaty na fundusz remontowy, wynagrodzenie zarządcy)	4 347 000	4 300 000	4 200 000	4 150 000	4 150 000

4.	Koszty na zadanie inwestycyjne oraz zakupy inwestycyjne	2 000 000	1 500 000	1 500 000	1 200 000	1 200 000
Razem		19 120 000	18 600 000	18 300 000	18 000 000	18 050 000

Przyjmuje się, iż koszty na utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących 100% własność gminy powinny się kształtować na poziomie zbliżonym do poziomu kosztów na utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy. Rzeczywiste koszty 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. Najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje lokal zamienny jeżeli:

- 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów w lokalu dotychczas zajmowanym,
- 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu w dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną i orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się taki lokal do rozbiórki,
- 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (np. pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo po ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego wyremontowany lokal chyba, że najemca wcześniej potwierdzi wolę pozostania w lokalu zaproponowanym jako zamienny. W takim przypadku zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego z najemcą.

3. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostaną podjęte działania zmierzające do:

- 1) polepszenia jakości życia mieszkańców,
- 2) realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych pozyskanie lokali, które można przeznaczyć na najem socjalny,
- 3) stworzenia szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie w środowisku m.in. bez barier architektonicznych,
- 4) poprawy windykacji należności czynszowych i innych opłat od najemców,
- 5) wydzielenie lub pozyskanie od innych właścicieli pomieszczeń tymczasowych,
- 6) zamiany mieszkań w celu dostosowania zajmowanych mieszkań do aktualnej sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny,
- 7) weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

- 8) zmniejszania liczby dłużników i listy osób oczekujących na najem socjalny lokalu, w następstwie nadania większej dynamiki procedurom eksmisyjnym.

4. Zakłada się ponadto:

- 1) możliwość wynajmu lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) 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,
- 3) 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,
- 4) kontynuowanie w celu redukcji zadłużenia umożliwienia najemcom lokali komunalnych będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej odpracowanie zaległości czynszowe poprzez wykonywanie drobnych prac porządkowych i usługowych na rzecz Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
- 5) współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w zakresie pomocy w formie lokali socjalnych czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowym i osób beneficjentów programów pomocowych, realizowanych przez tą instytucję,
- 6) 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 zmniejszenia kwot wypłacanych odszkodowań, z drugiej zaś, uchronią gminę przed obowiązkiem poniesienia kosztów potencjalnych procesów sądowych,
- 7) kontynuowanie 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 oraz modernizację pustostanów, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

5. 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, że w kolejnych latach objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła, następować będzie sprzedaż średnio około 50 lokali mieszkalnych rocznie. Gmina Piła, poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy także w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez wspólnoty mieszkaniowe. Podkreślić należy, iż ewentualne remonty części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych dotyczą także gminnych lokali, usytuowanych w takich budynkach. Biorąc pod uwagę powyższe racjonalna polityka i zaangażowane działania gminnych pełnomocników we wspólnotach w sposób bezpośredni wpływają na działania podejmowane przez poszczególne wspólnoty, co w znaczący sposób przyczynia się do zwiększenia atrakcyjności gminnego zasobu mieszkaniowego.

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.