

Załącznik do uchwały nr XVII/194/07

Rady Miasta Piły z dnia 18 grudnia 2007 r.

# **STRATEGIA MIESZKALNICTWA DLA MIASTA/GMINY PIŁY NA LATA 2007-2013**

**Instytut Gospodarki Nieruchomościami**  
**[www.ign.org.pl](http://www.ign.org.pl)**



**Piła, listopad 2007r.**  
**SPIS TREŚCI**

1. Cele i zadania polityki mieszkaniowej samorządów lokalnych a odpowiedzialność państwa za rozwój mieszkalnictwa	3
2. Rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swych mieszkańców	7
3. Gmina w procesie rozwoju	10
4. Sytuacja mieszkaniowa w gminie	15
4.1 Zasób i warunki mieszkaniowe w gminie	15
4.2 Zasób Pilskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego	21
4.3 Gmina jako właściciel i zarządca	22
4.4 Zasób spółdzielni mieszkaniowych	31
4.5 Budownictwo mieszkaniowe i struktura inwestorska	35
5. Rozkład terenów, gospodarka gruntami, infrastruktura techniczna	37
6. Prognozy rozwoju mieszkalnictwa	43
6.1 Szacunek potrzeb mieszkaniowych	43
6.2 Przewidywane kształtowanie się popytu na mieszkania najbliższych latach	w 47
7. Analiza możliwości rozwoju mieszkalnictwa w mieście (analiza SWOT)	51
8. Misja gminy w zakresie mieszkalnictwa	52
9. Strategiczne cele mieszkaniowe	53
9.1 Cel 1 Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego	54
9.2 Cel 2 Polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych	58
9.4 Cel 3 Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy	63
10. Źródła finansowania zadań	65
11. Gmina jako animator	67
12. System wdrażania, monitorowania i komunikacji społecznej	68
13. Podsumowanie i wnioski	71

# 1. CELE I ZADANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ SAMORZĄDÓW LOKALNYCH A ODPOWIEDZIALNOŚĆ PAŃSTWA ZA ROZWÓJ MIESZKALNICTWA

Mieszkalnictwo należy do jednych z ważniejszych obszarów interwencjonizmu publicznego. Interwencje są niezbędne w sektorze mieszkaniowym z uwagi na funkcję ekonomiczną i społeczną mieszkania, jak również na skutek występowania tak w gospodarce, jak i w tym konkretnym sektorze różnorodnych zakłóceń. Specyfika dobra, jakim jest mieszkanie powoduje, że nie jest możliwe całkowite zaniechanie interwencji. Z jednej strony jest to dobro kapitałochłonne, a z drugiej zaspokajają podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia.

W żadnym kraju nie stać wszystkich obywateli na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych z własnych dochodów. Z rezolucji Zgromadzenia Ogólnego ONZ wynika, że „(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)”, co nakłada na państwo i samorządy terytorialne pewne obowiązki względem obywateli. Również Konstytucja RP ustanawia, że: „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyznacza polityka mieszkaniowa. Polityka mieszkaniowa realizowana jest na szczeblu państwa i samorządów terytorialnych. Interwencje publiczne w sektorze mieszkaniowym przyjmować mogą postać: środków prawnych i administracyjnych, pomocy finansowej i (lub) bezpośrednich działań.

Głównym celem publicznej polityki mieszkaniowej jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi poprzez obniżenie kosztów konsumpcji mieszkaniowej, jak również zmniejszenie kosztów produkcji. Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej są m.in.:

- zapewnienie schronienia najuboższym,
- poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- kontynuacja efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, w tym budownictwa na wynajem w formie Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Politykę mieszkaniową można rozpatrywać w aspekcie ekonomicznym, socjalnym i technicznym. Problematyka ekonomiczna obejmuje metody określania potrzeb mieszkaniowych i poziomu ich zaspokojenia przy optymalnym wykorzystaniu dostępnych środków, natomiast problematyka społeczna w polityce mieszkaniowej przejawia się w położeniu nacisku na warunki mieszkaniowe ludności. Aspekty techniczne polityki mieszkaniowej obejmują powiązania gospodarki mieszkaniowej z budownictwem, działalność remontową oraz procesy przebudowy i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Realizowana polityka mieszkaniowa w Piłie oparta jest na następujących zasadach:

1. Celowości – pomoc skierowana jest do osób najbardziej potrzebujących, a nie do tych, którzy są w stanie sami zrealizować własne potrzeby mieszkaniowe.
2. Przejrzystości – polityka dotacyjna jest przejrzysta i zrozumiała dla wszystkich.
3. Sprawiedliwości – polityka sprawiedliwa dla większości uczestników.
4. Maksymalnym wykorzystanie środków sektora prywatnego – wybieranie takich rozwiązań, które pozwolą na optymalne wykorzystanie środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego.

5. Zachęcanie i podtrzymywanie rozwoju prywatnego rynku - polityka, która nie konkuruje z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a jest w stosunku do nich komplementarna.
6. Ekonomicznej wydajności - osiągnięcie rezultatów przy minimalnych wydatkach budżetu.

W przypadku mieszkalnictwa zakres polityki mieszkaniowej może obejmować podaż mieszkań bądź popyt na mieszkania, wpływając na proces zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Państwo poprzez politykę mieszkaniową może oddziaływać na wzrost podaży mieszkań i (lub) na wzrost popytu mieszkaniowego. Interwencje po stronie popytu są dopłaty do stopy procentowej kredytów, gwarantowanie przez państwo stałego oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Celem interwencji po stronie podaży jest zwiększenie elastyczności cenowej i dochodowej podaży, tak by wzrost popytu nie powodował jedynie wzrostu cen. Interwencjonizm po stronie podaży dąży do zwiększenia elastyczności rynku terenów budowlanych poprzez preferencyjne kredyty do budowy infrastruktury technicznej. Zwiększenie elastyczności podaży realizowane jest również poprzez preferencyjne kredyty dla budownictwa na wynajem. Pozytywnym efektem tej polityki jest wzrost mobilności społeczeństwa, co przekłada się również na sytuację na rynku pracy. Innymi narzędziami wspierającymi stronę podażową może być uproszczenie procedur administracyjnych oraz proinwestycyjna polityka podatkowa.

Problematyka dotycząca polityki mieszkaniowej może być także rozpatrywana w ujęciu trzech faz, tj.:

1. polityka mieszkaniowa w fazie tworzenia obiektów o funkcji mieszkalnej,
2. polityka mieszkaniowa w fazie obrotu tych obiektów,
3. polityka mieszkaniowa w fazie użytkowania nieruchomości mieszkaniowych.

Polityka mieszkaniowa w fazie tworzenia przejawia się głównie poprzez:

- wspieranie przez państwo rozbudowy infrastruktury technicznej związanej z budownictwem mieszkaniowym,
- wspieranie socjalnego programu mieszkaniowego,
- wspieranie budownictwa czynszowego.

Przykładem instrumentu wspierania przez państwo rozbudowy infrastruktury technicznej jest nisko oprocentowany kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Przedmiotem wspierania jest również socjalne budownictwo mieszkaniowe. Na mocy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Instrumentem wspierania budownictwa czynszowego jest również nisko oprocentowany kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W fazie obrotu polityka mieszkaniowa przejawia się przykładowo poprzez:

- pomoc w spłacie kredytów spółdzielczych, tzw. starego portfela i refundację wypłat premii gwarancyjnej dla właścicieli książeczek mieszkaniowych,
- gwarantowanie przez państwo stałego oprocentowania kredytów mieszkaniowych,
- dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej.

Instrumentem pomocy ze strony państwa w spłacie kredytów spółdzielczych, tzw. starego portfela, jest umarzanie części zobowiązań, natomiast instrumentem interwencjonizmu państwa w stosunku do właścicieli książeczek mieszkaniowych z czasów PRL jest wypłata premii gwarancyjnych ze środków budżetowych. W przypadku kredytu o stałej stopie procentowej, państwo dopłaca bankom różnicę pomiędzy rynkowymi stopami

procentowymi a ustaloną przez państwo stałą stopą. Państwo stosuje dopłaty z Funduszy Dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej w wysokości 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty przez okres 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek.

W fazie użytkowania polityka mieszkaniowa przejawia się głównie poprzez:

- politykę czynszową,
- wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
- pomoc państwa w sytuacjach losowych (powodzie, klęski żywiołowe).

Polityka mieszkaniowa na obszarze polityki czynszowej realizowana jest poprzez system dodatków mieszkaniowych, a także politykę regulacji czynszów. Wspomaganie remontów budynków mieszkalnych realizowane jest poprzez przyznawanie nisko oprocentowanych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych odbywa się poprzez przyznawanie premii termomodernizacyjnej (25% wykorzystanego kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego) w przypadku inwestycji mającej na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do budynków mieszkalnych. Instrumentem pomocy państwa w sytuacjach losowych są preferencyjne kredyty kierowane do osób poszkodowanych z powodu powodzi i innych klęsk żywiołowych.

Polityka mieszkaniowa realizowana jest, zarówno na szczeblu państwa, jak i na szczeblu samorządów terytorialnych. Instrumenty polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa to przede wszystkim, w przypadku budowy infrastruktury technicznej i przedsięwzięć termomodernizacyjnych, nisko oprocentowany kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Również dotacje przyznawane w przypadku powodzi czy też klęsk żywiołowych zaliczane są do instrumentów na szczeblu państwa. Na szczeblu państwa następuje również pomoc w spłacie kredytów spółdzielczych, tzw. starego portfela i refundację wypłat premii gwarancyjnej dla właścicieli książeczek mieszkaniowych, gwarantowanie przez państwo stałego oprocentowania kredytów mieszkaniowych, dopłaty do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej.

Na szczeblu samorządu terytorialnego polityka mieszkaniowa realizowana jest poprzez zapewnianie mieszkań socjalnych, zmiennych i komunalnych, gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, wypłatę dodatków mieszkaniowych i ustalanie stawek czynszów.

W Polsce ustawodawca deleguje obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych na gminy, a także nakłada na nie, w określonych przypadkach, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Dlatego też polityka subwencjonowania mieszkalnictwa środkami publicznymi przyjmuje często charakter socjalny w postaci pomocy finansowej dla najbiedniejszych gospodarstw domowych. W myśl zasad gospodarki rynkowej państwo ma tworzyć założenia i ramy prawne polityki mieszkaniowej, a jej realizacja spoczywa na gminach.

Tabela 1 **POZIOMY ODPOWIEDZIALNOŚCI W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŻSZYCH**

Poziom odpowiedzialności	Aspekty i rodzaje działań			
	prawne	ekonomiczne	organizacyjne	techniczne
<b>Państwo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>regulacje prawne (ustawy i rozporządzenia)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>współfinansowanie programów mieszkaniowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>organizowanie programów i ocena efektów</li> </ul>	
<b>Gmina</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>podejmowanie uchwał</li> <li>ustanawianie prawa lokalnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>finansowanie przedsięwzięć</li> <li>finansowanie dodatków mieszkaniowych</li> <li>gospodarowanie zasobem mieszkaniowym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>opracowywanie wieloletnich programów</li> <li>realizacja uchwał</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>budowa</li> <li>adaptacja</li> <li>remont</li> </ul>

Zródło: Kierunki rozwoju państwowych instrumentów wsparcia budownictwa dla najuboższych w oparciu o doświadczenia tzw. Programu pilotażowego i badań IRM, Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2005, s. 77.

## 2. ROLA GMINY W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH SWYCH MIESZKAŃCÓW

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy”. Z kolei Ustawa o pomocy społecznej określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Rola gminy w dziedzinie mieszkalnictwa sprowadza się do:

- gospodarki terenami,
- finansowania dodatków mieszkaniowych,
- zapewnienie warunków do zrównoważonego rozwoju przestrzennego,
- realizacji komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- uchwalenia i realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- uchwalenia i realizacji zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- zapewnienia schronienia najuboższym (lokale socjalne, noclegownie),
- subsydiowanie i stymulowanie wzrostu podaży tanich mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego poprzez wspomaganie rozwoju budownictwa prywatnego,
- promowanie remontów i modernizacji oraz działań prowadzących do oszczędności w zużyciu energii cieplnej w budynkach komunalnych i należących do innych właścicieli,
- określenie właściwych zasad prywatyzacji zasobu komunalnego (szerzej str. 60-61),
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabych grup ludności,

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego obowiązkiem gminy jest:

- dostarczanie lokali socjalnych,
- dostarczanie lokali zamiennych.

Dla realizacji niniejszych zadań gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub realizuje je w inny sposób, np. może najmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je gospodarstwom domowym, spełniającym ustawowe kryteria dochodowe.

Zapisy ustawy zobowiązują także gminy do planowania i realizacji wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach. Art. 21 pkt.1 zobowiązuje gminę do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu mieszkaniowego, opracowania zasad wynajmowania lokali oraz opracowania prognozy wielkości i stanu technicznego zasobu gminy z wyodrębnieniem lokali socjalnych.

Rolą gminy jest aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, skierowana do najbiedniejszych, poprzez umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej. Gminy powinny posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczane na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków

eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, w przypadku takowych postanowień sądu. Mieszkania socjalne przyznawane są również osobom z domów dziecka, opuszczającym zakłady karne i osobom dotkniętym klęską żywiołową.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- jej możliwości finansowych,
- stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- siły nabywczej gospodarstw domowych,
- lokalnych tradycji w tym zakresie,
- lansowanej polityki władz gminy.

Ze względu na cechy nieruchomości i rynku nieruchomości, tj. kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny niezbędne było, dla szybkiego rozwoju mieszkalnictwa w Pile, stworzenie odpowiedniej Strategii Mieszkalnictwa, która uwzględniać będzie następujące aspekty:

- ekonomiczny – koszt budowy i cena za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych mających potrzeby mieszkaniowe,
- przestrzenny – odpowiednia lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych,
- czasowy – podaż mieszkań musi być dostosowana do popytu w danym czasie,
- jakościowy – podaż mieszkań musi uwzględniać pożądaną wielkość mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy,
- społeczny – pomoc publiczna powinna objąć wszystkie grupy społeczne, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w oparciu o mechanizm rynkowy.

Gmina Piła poprzez politykę mieszkaniową będzie oddziaływać na wzrost podaży mieszkań i na wzrost popytu mieszkaniowego. Celem interwencji po stronie podaży jest zwiększenie elastyczności cenowej i dochodowej podaży, tak by wzrost popytu nie powodował jedynie wzrostu cen. Właściwie ukierunkowana polityka mieszkaniowa gminy po stronie podaży ma na celu zwiększenie elastyczności rynku terenów budowlanych poprzez budowę infrastruktury technicznej, tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina wspierać będzie podaż mieszkań poprzez prowadzenie proinwestycyjnej polityki podatkowej.

**Gmina nie będzie zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania.**

**Środki gminy będą dopełnieniem środków gospodarstw domowych oraz środków pochodzących z rynku kapitałowego.**

Strategia Mieszkaniowa dla Gminy Piły na lata 2007-2013 uwzględnia potrzeby mieszkaniowe, możliwości budżetu gminy, siłę nabywczą gospodarstw domowych oraz procesy rozwoju gminy. Polityka mieszkaniowa w kolejnych latach obejmować będzie zarówno problematykę gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, jak i pozostałymi nieruchomościami mieszkalnymi w gminie, tak by nie pomijać żadnej grupy społecznej zamieszkującej na terenie Piły. Ponadto władze gminy będą dążyć



do zagwarantowania optymalnej efektywności organizacyjnej lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu.

Adresatami Strategii Mieszkalnictwa są mieszkańcy Piły, inwestorzy, deweloperzy Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe oraz zarządcy zasobów mieszkaniowych. Duża skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o różnym statusie dochodowym wymaga od gminy wszechstronnych działań na obszarze mieszkalnictwa, w szczególności tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe. Niezbędne do realizacji postawionych celów jest nadanie problematyce rozwoju mieszkalnictwa odpowiedniej rangi w gospodarce Gminy Piły.

Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piła na lata 2007-2013 jest spójna z:

- Strategią Rozwoju Miasta na lata 2005-2015,
- Lokalnym programem rewitalizacji terenów powojaskowych
- Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011,
- Strategią Rozwoju Województwa Wielkopolskiego,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

### 3. GMINA W PROCESIE ROZWOJU

Powierzchnia Gminy Piła wynosi 10 268 ha. Na koniec 2006r. w gminie zameldowanych było 74 714 osób, z czego 38 880 kobiet i 35 834 mężczyzn. Średnia gęstość zaludnienia na terenie gminy wynosiła 728 osób na 1 km<sup>2</sup>.

Gmina pełni dominującą rolę w sterowaniu procesami rozwoju, co wyraża się w aktywnych działaniach planistycznych i realizacyjnych na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla mieszkańców. Nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest tworzenie możliwie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego. Główna rola w jego realizacji przypada władzom samorządowym (uchwałodawczym i wykonawczym), które stanowią ośrodek decyzyjny, realizując określone funkcje regulacyjne, inicjujące i stymulacyjne.

Podstawowymi celami rozwoju lokalnego są:

- wykształcenie optymalnej społeczno-ekonomicznej struktury przestrzennej obszaru gminy, gwarantującego najkorzystniejszy dla mieszkańców rozwój gospodarki lokalnej oraz warunków życia,
- ukształtowanie jak najlepszego układu funkcjonalnego, w ramach którego zostaną zaspokojone podstawowe potrzeby gospodarki i mieszkańców oraz zagwarantowana zostanie optymalna dostępność przestrzenna miejsc zamieszkania, pracy, usług i wypoczynku,
- prowadzenie efektywnej gospodarki terenami,
- ochrona zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego.

Gmina Piła dla realizacji niniejszych celów będzie wykorzystywać instrumenty planistyczne i realizacyjne wspierające procesy rozwoju lokalnego. Do instrumentów planistycznych należą:

- instrumenty strategiczne,
  - Strategia Rozwoju Miasta na lata 2005-2015,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- instrumenty operacyjne,
  - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wśród instrumentów realizacyjnych wyodrębnia się:

- instrumenty prawno-administracyjne,
  - prawo pierwokupu,
  - prawo wywłaszczenia,
  - służebność gruntowa,
- ekonomiczno-finansowe,
  - podatki,
  - opłaty.

Instrumenty prawno-administracyjne umożliwiają gminie uzyskanie terenów niezbędnych dla realizacji celów publicznych, zaś ekonomiczno-finansowe zapewniają gminie stałe wpływy do budżetu.

Politykę przestrzenną oraz kierunki zagospodarowania Piły określają:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Strategia Rozwoju Miasta na lata 2005-2015,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dokumenty te określają cele i zadania przestrzennego zagospodarowania miasta i gminy. Studium określa kierunki kształtowania ładu funkcjonalno – przestrzennego miasta i gminy. Strategia natomiast respektując zasady zrównoważonego rozwoju formułuje program, cele i zadania strategiczne dla rozwoju miasta i gminy. Szczegółowe ustalenia zawierają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Istotna dla rozwoju lokalnego, w tym lokalnego mieszkalnictwa, jest aktywna gospodarka nieruchomościami, głównie nieruchomościami gruntowymi. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami mówi, że gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej(...).

Na mocy Uchwały Nr XXXI/371/05 Rady Miasta Piły z dnia 22 lutego 2005 roku w sprawie określenia zasad prowadzenia gospodarki nieruchomościami w gminie Piła Prezydent Miasta Piły nabywa nieruchomości w celu realizacji zadań własnych, w tym w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości. Nabycie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej w drodze:

1. umowy kupna - sprzedaży,
2. wywłaszczenia na rzecz gminy,
3. zamiany lub darowizny albo, co do których gmina uzyskała w tymże trybie prawo użytkowania wieczystego
4. pierwokupu
5. scaleń oraz podziałów
6. zrzeczenia się
7. na podstawie innych tytułów prawnych

Prezydent Miasta Piły oddaje w użytkowanie wieczyste nieruchomości w sposób określony w przepisach prawa i na zasadach zapewniających ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste, zagospodarowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak też warunkami określonymi w umowie lub decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste może podlegać na podstawie przepisów prawa zbyciu na rzecz użytkownika wieczystego na jego wniosek. Dopuszcza się oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych dzierżawców, jeżeli dzierżawili nieruchomość na podstawie umowy zawartej na okres co najmniej 10 lat oraz zabudowali ją na podstawie zezwolenia na budowę. Stawka procentowa opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

- a. pierwsza opłata - 25% ceny nieruchomości gruntowej
- b. opłaty roczne
  - 5% ceny dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, położonych w centralnej strefie miasta określonej w załączniku do niniejszej uchwały,
  - 10% ceny dla nieruchomości przeznaczonych pod budowę garaży lub zabudowanymi garażami,
  - dla pozostałych nieruchomości gruntowych według stawek określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Dopuszcza się najem lub dzierżawę nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata. Okres dzierżawy lub najmu określa Prezydent Miasta Piły, uwzględniając wysokość nakładów inwestycyjnych najemcy lub dzierżawcy jak też docelowe przeznaczenie nieruchomości określone w planach zagospodarowania przestrzennego. Prezydent Miasta Piły może odstąpić od trybu przetargowego w przypadku dzierżawy lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lecz nie dłuższy niż dziewięć lat. Prezydent Miasta Piły może wyrazić zgodę na dzierżawę lub

najem nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata w trybie bezprzetargowym na rzecz osoby która nabyła nakłady inwestycyjne od dotychczasowego dzierżawcy (najemcy) mającego zawartą umowę dzierżawy lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

W celu przyspieszenia rozwoju gospodarczego oraz stworzenia warunków dla nowych inwestorów na terenie gminy Piła stosuje się zwolnienia w podatku od nieruchomości. Na mocy Uchwały Nr LII/633/06 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2006 roku w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w celu udzielania pomocy regionalnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją zwalnia się od podatku od nieruchomości:

1. grunty, budynki i budowle lub ich części, stanowiące nową inwestycję na okres 1 roku,
2. grunty, budynki i budowle lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej przez przedsiębiorców, którzy utworzą nowe miejsca pracy związane z nową inwestycją i zatrudnią pracowników w przeliczeniu na pełen wymiar czasu pracy na okres:
  - a. 2 lat - jeżeli w wyniku nowej inwestycji utworzono co najmniej 7 miejsc pracy,
  - b. 3 lat - jeżeli w wyniku nowej inwestycji utworzono co najmniej 15 miejsc pracy,
  - c. 4 lat - jeżeli w wyniku nowej inwestycji utworzono co najmniej 27 miejsc pracy,
  - d. 5 lat - jeżeli w wyniku nowej inwestycji utworzono co najmniej 43 miejsca pracy.

Nowa inwestycja powinna być zakończona do dnia 31 grudnia 2008 roku, a nowe miejsca pracy związane z nową inwestycją powinny być utworzone nie później niż w terminie 3 lat od dnia zakończenia tej inwestycji.

Gmina Piła jako ważny uczestnik rynku nieruchomości będzie przewodzić w procesach rozwoju mieszkalnictwa. Władze samorządowe Piły będą kontynuować prowadzoną od kilku lat działalność w zakresie tworzenia warunków i zwiększania dostępności terenów dla potencjalnych inwestorów, m.in. poprzez odrolnianie, scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów posiadanych terenów na odpowiednie działki budowlane oraz uzbrajanie terenów.

Aktywna polityka gmin w zakresie gospodarki nieruchomościami to również realizacja zasady racjonalnego gospodarowania, czyli ciągłego analizowania możliwości wykorzystania swego majątku w sposób najbardziej korzystny. Gmina będzie wykorzystywała dostępne instrumenty ekonomiczno-finansowe, m.in. opłatę adiacencką, rentę planistyczną.

Wobec pełnionej przez gminę roli właściciela i animatora rozwoju lokalnego mieszkalnictwa, a także odpowiedzialności za zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej istotny jest poziom wpływów i wydatków Gminy Piły na cele mieszkaniowe oraz ich udział w dochodach i wydatkach ogółem. Podstawowym źródłem wpływów do budżetu gminy są dochody osiągnięte ze sprzedaży gruntów na cele mieszkaniowe oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Wpływy ze sprzedaży gruntów były najwyższe w 2005r. i 2006r. osiągając poziom odpowiednio 2,99 mln zł i 3,20 mln zł. Podobnie było w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych, gdzie najwyższe wpływy osiągnięto w roku 2005 i 2006, odpowiednio 1,07 mln zł i 1,02 mln zł. Gmina osiąga również wpływy z podatku od nieruchomości mieszkalnych oraz w latach 2002-2004 z renty planistycznej. W latach 2002-2003 gmina otrzymywała również dotację na wypłatę dodatków mieszkaniowych, jednakże od 2004r. budżet państwa wycofał się z partycypacji w wypłacie dodatków mieszkaniowych przez gminy, ze względu na fakt iż jest to zadanie własne gminy. W analizowanych latach 2002-2006 gmina nie osiągnęła wpływów z opłat adiacenckich. Wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, stosuje się w związku z budową urządzeń technicznych takich jak:

- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,

- sieć ciepłownicza,
- sieć elektryczna,
- sieć gazowa,
- sieć telekomunikacyjna,

oraz z budową dróg, które w konsekwencji zwiększają wartość prywatnych nieruchomości.

Tabela 2 WPLYWY I WYDATKI Z BUDŻETU GMINY NA CELE MIESZKANIOWE [W ZŁ]

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Wpływy ogółem</b>	<b>2 734 163</b>	<b>3 045 856</b>	<b>1 755 244</b>	<b>4 897 190</b>	<b>5 049 335</b>
Sprzedaż lokali mieszkalnych – wpłata z gruntem	931.732,70	745.224,48	705.565,26	1.073.837,76	1.024.191,72
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	153.339	41.053	230.853	2.988.415	3.202.447
Podatek od nieruchomości mieszkalnych	724.730	784.897	792.677	834.937	822.696
Dodatki mieszkaniowe – dotacje	918.118	1.461.700	x	x	x
Renta planistyczna od nieruchomości na cele mieszkaniowe	6.243,30	12.981,60	26.148,60	x	x
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>6 165 899</b>	<b>5 708 054</b>	<b>5 872 147</b>	<b>6 376 415</b>	<b>6 599 329</b>
Budowa infrastruktury technicznej dla celów mieszkaniowych					
ścieki-kan. Sanitarna	913.900,00	955.000,00	866.000,00	792.000,00	623.000,00
ujęcia i doprowadzenia wody	-	54.000,00	97.000,00	143.000,00	60.000,00
Dodatki mieszkaniowe	4.651.975	4.699.054	4.909.147	4.691.415	4.416.326
TBS udziały w Spółce	600.024	x	500.041	750.000	1.500.003

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Podstawowym źródłem wydatków na cele mieszkaniowe z budżetu gminy jest finansowanie wypłaty dodatków mieszkaniowych tym gospodarstwom domowym, których nie stać na samodzielne opłacanie pełnych kosztów związanych z użytkowaniem lokalu. Wydatki na ten cel począwszy od 2004r. maleją, jednakże w 2006r. wypłaty dodatków mieszkaniowych pochłonęły 4,4 mln zł co stanowiło 67% wydatków ogółem na sferę mieszkaniową. Istotnym wydatkiem budżetu gminy jest również wnoszenie udziałów do spółki gminy Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Gmina wydatkuje również środki na budowę infrastruktury technicznej dla celów mieszkaniowej, zarówno ściekowo-kanalizacyjnej, jak i na ujęcia i doprowadzenia wody. W latach 2002-2006 gmina nie wydatkowała środków na budownictwo komunalne, adaptacje budynków i lokali na cele mieszkaniowe oraz na zakup gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela 3 WYKONANIE DOCHODÓW I WYDATKÓW W GMINIE W LATACH 2002-2006 [ ZŁ]

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Dochody [ w zł]	115.384.408	108.970.562	120.249.263	134.061.172	149.957.166
w tym:					
podatek od nieruchomości	24.678.459	24.845.223	25.503.677	27.443.250	29.734.237
Wydatki [ w zł]	120.973.994	107.056.306	121.112.671	115.185.357	145.019.481
w tym:					
Gospodarka mieszkaniowa	3.007.535	1.170.810	4.017.852	4.772.347	3.154.000

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Liczba i kwota wypłaconych dodatków w analizowanych latach 2004-2006 zmniejsza się. W 2004r. wypłacono w sumie 32 344 dodatki, a w 2006r. 29 106 (spadek o 10%). Kwota wypłaconych dodatków ogółem w badanym okresie zmniejszyła się o 9,7%. Największym beneficjentem pomocy są osoby zamieszkałe w zasobie mieszkaniowym gminy, które w 2006r. otrzymały 42,4% kwoty przyznanych ogółem dodatków mieszkaniowych w gminie oraz użytkownicy lokali w spółdzielniach mieszkaniowych (28,4% kwoty). Z dodatków korzystają również właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej oraz w pozostałym zasobie, Niewiele osób korzysta w dodatków mieszkaniowych w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz w zasobie prywatnym. Średni dodatek mieszkaniowy w 2004r. wyniósł 151 zł, w 2005r. 147 zł, a w 2006r. wzrósł do 152 zł.

Tabela 4 LICZBA I KWOTY WYPŁACONYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH W GMINIE PIŁA

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata		
		2004	2005	2006
<b>OGÓLEM</b>				
liczba	szt	32 344	31 918	29 106
kwota	zł	4 889 147	4 691 415	4 416 326
<b>W ZASOBIE GMINNYM</b>				
liczba	szt	13 473	14 244	12 837
kwota	zł	2 113 556	1 998 753	1 874 055
kwota	% ogółu	43,2	42,6	42,4
<b>W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM</b>				
liczba	szt	11 574	10 790	9 564
kwota	zł	1 534 632	1 383 568	1 253 647
kwota	% ogółu	31,4	29,5	28,4
<b>W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH</b>				
liczba	szt	1 788	1 601	1 577
kwota	zł	264 559	362 351	354 651
kwota	% ogółu	5,4	7,7	8,0
<b>W ZASOBIE PRYWATNYM</b>				
liczba	szt	178	211	209
kwota	zł	14 399	18 992	16 504
kwota	% ogółu	0,3	0,4	0,4
<b>W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO</b>				
liczba	szt	395	716	841
kwota	zł	49 524	95 915	127 068
kwota	% ogółu	1,0	2,1	2,9
<b>W ZASOBIE POZOSTAŁYM</b>				
liczba	szt	4 936	4 356	4 078
kwota	zł	912 477	831 836	790 401
kwota	% ogółu	18,7	17,7	17,9

Źródło: Zasoby mieszkaniowe, dane GUS za odpowiednie lata

## 4. SYTUACJA MIESZKANIOWA W GMINIE

Ocena rozwoju mieszkalnictwa w Pile dokonana zostanie poprzez analizę sytuacji mieszkaniowej, tj. warunków zamieszkania lokalnego społeczeństwa Składają się na nią takie czynniki, jak:

- stan ilościowy i jakościowy zasobów mieszkaniowych,
- struktura własności zasobu,
- przyrost nowego zasobu mieszkaniowego.

Na sytuację mieszkaniową wpływają również czynniki kształtujące popyt oraz potrzeby mieszkaniowe, do których zalicza się zjawiska demograficzne, tj. przyrost ludności, zmiany liczby gospodarstw domowych oraz dynamikę procesów migracyjnych.

### 4.1 ZASÓB I WARUNKI MIESZKANIOWE W GMINIE

Ilość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych świadczy o poziomie cywilizacyjnym społeczeństwa, jakości życia i stopniu rozwoju gospodarki danej gminy. Zasoby mieszkaniowe będące w posiadaniu osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowej, gminy, zakładów pracy, Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz pozostałych podmiotów w Gminie Piła na koniec grudnia 2006r. obejmowały 25 422 mieszkania, w których znajdowało się 93 318 izb o powierzchni użytkowej 1 598 198 m<sup>2</sup>. Na 1000 mieszkańców przypadało w Pile 340 mieszkań, przy średniej dla Polski 338 mieszkań.

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Pile wynosiła na koniec 2006r. 62,9 m<sup>2</sup>, przy czym największe mieszkania występują w zasobie osób fizycznych - średnio 87,9 m<sup>2</sup>. W zasobie mieszkaniowym gminy przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 50,2 m<sup>2</sup> i jest zbliżona do przeciętnej w zasobie spółdzielni mieszkaniowych (51,3 m<sup>2</sup>), zakładów pracy (52,3 m<sup>2</sup>) oraz w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego (49,4 m<sup>2</sup>).

Struktura własności zasobu mieszkaniowego gminy w ostatnich latach ulega stopniowym zmianom. W latach 2002-2006 zmalał udział zasobu mieszkaniowego gminy i zasobu zakładów gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem, co spowodowane było procesem prywatyzacji lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz brakiem nowych inwestycji. W dalszym ciągu w strukturze własności przeważa własność spółdzielni mieszkaniowych, do których należy 40,5% zasobu mieszkaniowego w Pile. Stopniowo wzrasta udział własności osób fizycznych, na skutek aktywności inwestorów indywidualnych realizujących najczęściej budowę domów jednorodzinnych. Rośnie również zasób mieszkaniowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego z 402 lokali w 2005r. do 594 lokali mieszkalnych na koniec 2006r. co stanowiło udział 2,3 % w zasobie mieszkaniowym ogółem. Na koniec września 2007r. zasób mieszkaniowy Pilskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego zwiększył się do poziomu 708 lokali mieszkalnych. Na koniec 2006r. zasób mieszkaniowy Gminy Piła wynosił 4 234 lokale, co stanowiło 16,7% zasobu ogółem, podczas gdy średni udział zasobu mieszkaniowego gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem w Polsce w 2006r. kształtował się na poziomie 9,7%, w tym w miastach 13,4%.

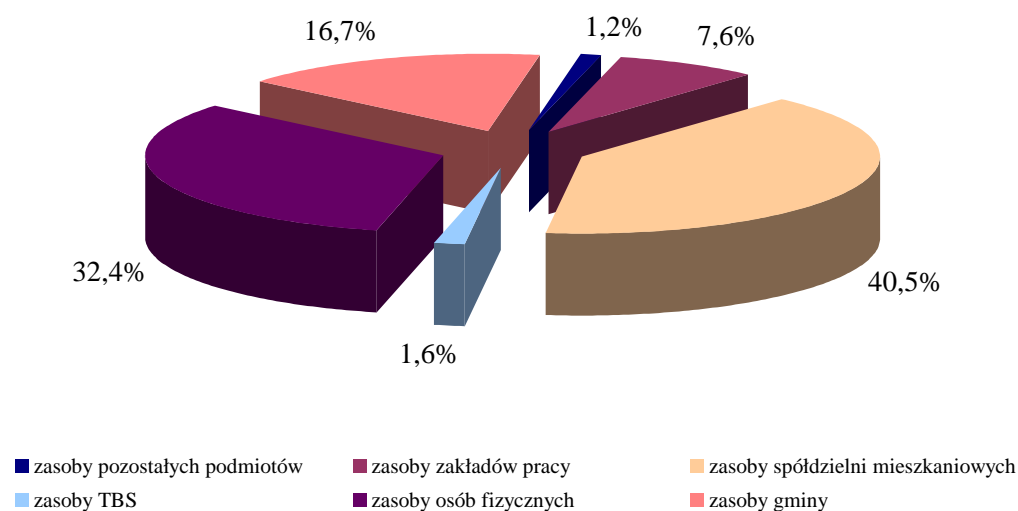
Tabela 5 STRUKTURA WŁASNOŚCI I POWIERZCHNIA MIESZKAŃ W ZASOBIE MIESZKANIOWYM W GMINIE PIŁA

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata			
		2003	2004	2005	2006
<b>OGÓŁEM</b>					
mieszkania	na 1000 mieszkańców	333,8	337,8	338,9	340,3
mieszkania	mieszkanie	25 065	25 364	25 399	25 422
izby	izba	91 816	92 924	93 170	93 318
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	1 563 350	1 584 916	1 593 352	1 598 198
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	62,4	62,5	62,7	62,9
<b>ZASOBY GMINY (KOMUNALNE)</b>					
udział w zasobie ogółem	%	17,6	17,3	16,7	16,7
mieszkania	mieszkanie	4 401	4 395	4 234	4 234
izby	izba	13 265	13 248	12 732	12 732
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	220 265	219 955	212 663	212 663
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	50,0	50,0	50,2	50,2
<b>ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH</b>					
udział w zasobie ogółem	%	40,9	40,6	40,5	40,5
mieszkania	mieszkanie	10 253	10 301	10 294	10 294
izby	izba	35 072	35 224	35 182	35 182
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	526 010	528 362	527 613	527 613
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	51,3	51,3	51,3	51,3
<b>ZASOBY ZAKŁADÓW PRACY</b>					
udział w zasobie ogółem	%	11,0	10,9	7,6	7,6
mieszkania	mieszkanie	2 760	2 760	1 941	1 941
izby	izba	9 678	9 678	6 911	6 911
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	143 712	143 712	101 553	101 553
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	52,1	52,1	52,3	52,3
<b>ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH</b>					
udział w zasobie ogółem	%	28,5	28,4	32,4	32,4
mieszkania	mieszkanie	7 154	7 201	8 225	8 248
izby	izba	32 407	32 690	36 267	36 415
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	652 093	660 966	719 861	724 707
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	91,2	91,8	87,5	87,9
<b>ZASOBY TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)</b>					
udział w zasobie ogółem	%	0,8	1,6	1,6	2,3
mieszkania	mieszkanie	192	402	402	594
izby	izba	523	1 213	1 213	1 817
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	9 199	19 850	19 850	29 094
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	47,9	49,4	49,4	49,0
<b>ZASOBY POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW</b>					
udział w zasobie ogółem	%	1,2	1,2	1,2	1,2
mieszkania	mieszkanie	305	305	303	303
izby	izba	871	871	865	865
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	12 071	12 071	11 812	11 812
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	39,6	39,6	39,0	39,0

Zródło: Zasoby mieszkaniowe” dane GUS za odpowiednie lata



Rysunek 1 STRUKTURA WŁASNOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO W GMINIE PIŁA W 2005r.

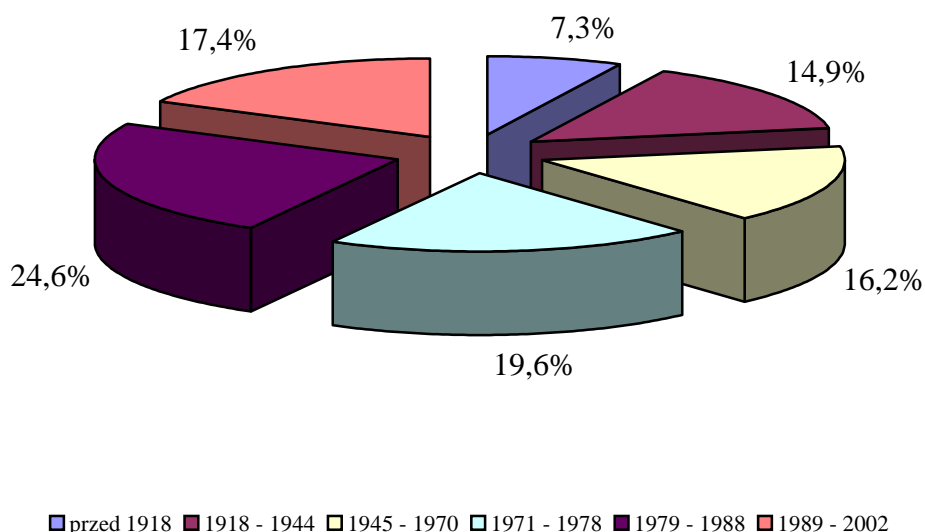


Źródło: Zasoby mieszkaniowe, dane GUS za odpowiednie lata

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego w Gminie Piła według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r. była następująca:

- wybudowane przed 1918r. – 1776 mieszkań
- wybudowane w latach 1918-1944 – 3586 mieszkań
- wybudowane w latach 1945 – 1970 – 3901 mieszkań
- wybudowane w latach 1971-1978 – 4717 mieszkań
- wybudowane w latach 1979 – 1988 – 5923 mieszkania
- wybudowane w latach 1989 -2002 – 4190 mieszkań

Rysunek 2 STRUKTURA WIEKOWA ZASOBU MIESZKANIOWEGO W GMINIE PIŁA W 2002r.



Źródło: Narodowy Spis Powszechny 2002r.

Z analizy struktury wiekowej zasobu mieszkaniowego wynika, iż zasób wybudowany przed 1918r. stanowi jedynie 7,3%. Mieszkania wybudowane w latach 1918-1944 stanowią 14,9% mieszkań ogółem. Zasób współczesny, czyli wybudowany po 1989r. to 17,4 % mieszkań, według stanu w 2002r. Duży odsetek mieszkań został ponadto wybudowany w latach 1979-

1988 – 24,6% oraz w latach 1971-1978 – 19,6%, głównie w technologii uprzemysłowionej (bloki z wielkiej płyty w spółdzielniach mieszkaniowych). W sumie zasób poniżej 30 lat stanowi 42% zasobu mieszkaniowego ogółem.

Stan techniczny obiektów mieszkaniowych w Pile jest zróżnicowany. Obiekty najnowsze, przede wszystkim zrealizowane przez inwestorów indywidualnych w postaci domów jednorodzinnych posiadają współczesny poziom wyposażenia we wszystkie media oraz bardzo dobry i dobry stan techniczny. Zasoby najstarsze wymagają przeprowadzenia remontów bieżących, kapitalnych, oraz wymiany infrastruktury technicznej.

Zasób mieszkaniowy najlepiej wyposażony jest, z instalacji techniczno-sanitarnych, w wodociąg który dostępny jest w 99,9% mieszkań. Ustęp spłukiwany i łazienka dostępne są w odpowiednio w 98,4% i 95,1% mieszkań, natomiast centralne ogrzewanie i gaz sieciowy dostępny jest w ponad 91% mieszkań.

Tabela 6 WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE TECHNICZNO-SANITARNE

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata			
		2003	2004	2005	2006
<b>wodociąg</b>	mieszkania	25 038	25 337	25 372	25 395
	% ogółu	99,9	99,9	99,9	99,9
<b>ustęp spłukiwany</b>	mieszkania	24 647	24 946	24 984	25 007
	% ogółu	98,3	98,4	98,4	98,4
<b>łazienka</b>	mieszkania	23 808	24 107	24 142	24 165
	% ogółu	95,0	95,0	95,1	95,1
<b>centralne ogrzewanie</b>	mieszkania	22 842	23 147	23 168	23 191
	% ogółu	91,1	91,3	91,2	91,2
<b>gaz sieciowy</b>	mieszkania	23 126	23 207	23 225	23 244
	% ogółu	92,3	91,5	91,4	91,4

Źródło: Gospodarka mieszkaniowa - dane GUS za odpowiednie lata

Z analizy ilości mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w Pile, na tle innych miast w województwie wielkopolskim wynika, że na koniec 2006r.:

- w Pile wskaźnik ten wynosił 340 mieszkań i był niższy od średniego wskaźnika dla miast w Polsce (371 mieszkań) oraz miast w województwie wielkopolskim (351 mieszkań), ale wyższy od wskaźnika dla województwa wielkopolskiego (311 mieszkań) oraz Polski ogółem (338 mieszkań)
- w wielu porównywanych gminach w województwie wielkopolskim przypada mniej mieszkań na 1000 mieszkańców niż w Pile ( w 18 na 25 analizowanych)

Tabela 7 LICZBA MIESZKAŃ W PILE I W WYBRANYCH GMINACH MIEJSKICH I MIEJSKO-WIEJSKICH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO W 2006R.

Gmina	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Liczba mieszkań
Gostyń	279	7823
Wolsztyn	285	8317
Pleszew	288	8577
Jarocin	290	12997
Srem	296	11794
Nowy Tomyśl	297	7199
Oborniki	298	9450
Kępno	303	7397
Szamotuły	304	8596
Sroda Wielkopolska	306	9190
<b>Województwo wielkopolskie ogółem</b>	<b>311</b>	<b>1 050 377</b>
Września	312	13617
Swarzędz	315	12827
Złotów	321	5934
Wągrowiec	324	8017
Kościan	331	7932
Gniezno	335	23444
Ostrów Wielkopolski	337	24548
<b>Polska ogółem</b>	<b>338</b>	<b>12 876 676</b>
Luboń	339	9144
<b>Piła</b>	<b>340</b>	<b>25 422</b>
Leszno	344	21894
Chodzież	346	6794
Turek	346	10155
Konin	349	28137
<b>Województwo wielkopolskie - miasta</b>	<b>351</b>	<b>670 827</b>
Koło	362	8354
Kalisz	370	39918
<b>Polska miasta</b>	<b>371</b>	<b>8 655 952</b>
Poznań	405	224 322

Źródło: „Gospodarka mieszkaniowa w 2006r”. GUS, Warszawa 2007

Ocena warunków zamieszkania w Pile na tle innych gmin na koniec 2005r. (por. tabela 8):

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Pile wynosi 21,2 m<sup>2</sup> i jest:
  - niższa od przeciętnej dla miast w Polsce – 22,5 m<sup>2</sup>,
  - niższa od przeciętnej dla województwa wielkopolskiego – 23,6 m<sup>2</sup>
  - niższa od przeciętnej w 23 z 25 analizowanych gmin
- w Pile przeciętnie na 1 mieszkanie przypadają 2,96 osoby podczas gdy:
  - w polskich miastach 2,73 osoby
  - w województwie wielkopolskim 3,24 osoby
  - w 18 z 25 analizowanych miast przeciętnie na 1 mieszkanie przypada więcej osób
- przeciętna liczba izb w mieszkaniu w Pile wynosi 3,67 i jest:
  - wyższa od przeciętnej dla miast w Polsce – 3,50
  - niższa od przeciętnej dla województwa wielkopolskiego – 3,94
  - niższa od przeciętnej w 22 z 25 analizowanych gmin
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania jest w Pile wynosi 62,7 m<sup>2</sup> i jest:
  - wyższa od przeciętnej dla miast w Polsce - 61,5m<sup>2</sup>
  - wyższa od przeciętnej dla województwa małopolskiego – 76,5 m<sup>2</sup>
  - niższa od przeciętnej w 20 na 25 analizowanych gmin

Tabela 8 WARUNKI MIESZKANIOWE W PIŁE I W WYBRANYCH GMINACH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO W 2005R.

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu [szt.]	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie [szt.]	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]
Śrem	11726	3,83	3,40	68,2	<b>20,1</b>
Gniezno	23333	3,53	3,01	60,8	<b>20,2</b>
<b>Piła</b>	<b>25399</b>	<b>3,67</b>	<b>2,96</b>	<b>62,7</b>	<b>21,2</b>
Turek	10113	3,70	2,91	61,9	<b>21,3</b>
Środa Wielkopolska	9098	3,76	3,30	70,3	<b>21,3</b>
Konin	27953	3,68	2,89	62,3	<b>21,5</b>
Gostyń	7811	4,08	3,57	77,9	<b>21,8</b>
Złotów	5925	3,86	3,11	69,1	<b>22,2</b>
Wągrowiec	7966	3,83	3,08	68,9	<b>22,3</b>
Koło	8341	3,69	2,77	61,7	<b>22,3</b>
Kalisz	39799	3,42	2,73	61,2	<b>22,4</b>
Września	13495	3,91	3,23	72,6	<b>22,5</b>
<b>Polska miasta</b>	<b>8580205</b>	<b>3,50</b>	<b>2,73</b>	<b>61,5</b>	<b>22,5</b>
Jarocin	12941	4,22	3,43	78,7	<b>22,9</b>
Nowy Tomyśl	7150	4,08	3,38	77,3	<b>22,9</b>
Oborniki	9413	3,92	3,35	76,7	<b>22,9</b>
Szamotuły	8572	3,96	3,33	76,2	<b>22,9</b>
Pleszew	8541	4,10	3,49	80,4	<b>23,1</b>
Kościan	7865	3,89	3,07	71,0	<b>23,1</b>
<b>Polska ogółem</b>	<b>12776140</b>	<b>3,69</b>	<b>2,99</b>	<b>69,3</b>	<b>23,2</b>
Chodzież	6757	3,76	2,92	67,7	<b>23,2</b>
Wolsztyn	8280	4,15	3,53	82,7	<b>23,4</b>
<b>Województwo wielkopolskie</b>	<b>1042059</b>	<b>3,94</b>	<b>3,24</b>	<b>76,5</b>	<b>23,6</b>
Leszno	21809	3,92	2,93	69,8	<b>23,8</b>
Kępno	7358	4,21	3,30	80,2	<b>24,2</b>
Poznań	221689	3,47	2,56	63,5	<b>24,8</b>
Ostrów Wielkopolski	24443	3,95	2,97	74,4	<b>25,0</b>
Swarzędz	12584	4,07	3,19	80,9	<b>25,4</b>
Luboń	8917	3,80	2,99	75,8	<b>25,4</b>

Źródło: „Zasoby mieszkaniowe w 2005r”. GUS, Warszawa 2006

#### 4.2 ZASÓB PILSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego to spółka Gminy Piła działająca od 1999 roku. Na koniec 2006r. zasób Pilskiego TBS tworzyło 11 budynków mieszkalnych z 594 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 29.026,35 m<sup>2</sup>. W zasobie Pilskiego TBS przeważają mieszkania 2 i 3 pokojowe. Na koniec 2006 roku 2-pokojowych lokali mieszkalnych było 397, a lokali 3-pokojowych 169. Obok lokali mieszkalnych w zasobie Pilskiego TBS znajdowało się również 70 lokali użytkowych oraz 45 garaży. W latach 2003-2004 PTBS oddało do użytku 6 budynków mieszkalnych z łączną ilością 298 mieszkań, zlokalizowanych przy ulicach: Konopnickiej, Swojskiej, Staropolskiej – Promiennej, Kazimierza Wielkiego. Nowe lokalizacje pod budownictwo mieszkaniowe zostały wyznaczone także na terenach powojkowych objętych programem rewitalizacji. W 2005r. Pilskie TBS rozpoczęło adaptację siedmiu budynków pokoszarowych przy ul. Bydgoskiej i ul. Podchorążych na budynki mieszkalne z łączną ilością 306 mieszkań. Pierwszy budynek dla 84 rodzin został oddany w III kwartale 2006r., następne dwa dla 108 rodzin zostały oddane do użytku w IV kwartale 2006r. Kolejne 4 budynki zostały ukończone w 2007r. Na koniec września 2007r. zasób mieszkań czynszowych Pilskiego TBS liczył 708 lokali mieszkalnych, w których znajduje się 2140 izb o łącznej powierzchni użytkowej 34 330 m<sup>2</sup>. Wszystkie nieruchomości Pilskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego zostały wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a spłata kredytu następuje z czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Tabela 9 ZASÓB PILSKIEGO TBS SP. Z O.O. W LATACH 2003-2006

Posiadany zasób	Liczba				Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
1) lokale mieszkalne	192	402	402	594	9.130,36	19.782,15	19.782,15	29.026,35
2) lokale użytkowe	70	70	70	70	8.412,07	8.412,07	8.412,07	8.412,07
3) garaże	45	45	45	45	816,25	816,25	816,25	816,25
4) własność terenów	-	-	-	-	63.844,00	87.157,00	87.157,00	115.472,00

Źródło: Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Tabela 10 STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH W PILSKIM TBS

Liczba lokali mieszkalnych (narastająco):	2003	2004	2005	2006
1 pokojowych	10	20	20	26
2 pokojowych	159	245	245	397
3 pokojowych	23	135	135	169
4 i więcej pokojowych	-	2	2	2

Źródło: Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Rozpatrując koszty utrzymania zasobu na przestrzeni lat 2003-2006, stwierdza się nieznaczny wzrost kosztów utrzymania zasobu ogółem z 4,39 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie w 2003 r. do 4,79 zł/m<sup>2</sup> w 2006 r.

W latach 2004-2006 stawka czynszu za lokale mieszkalne utrzymywana była na niezmiennym poziomie 6,06 zł/m<sup>2</sup>/mc. Dla lokali użytkowych najniższa stawka czynszu najmu ulegała na przestrzeni ostatnich lat nieznacznym wahaniom od 2 zł/m<sup>2</sup>/mc w roku 2003, poprzez 1 zł/m<sup>2</sup>/mc w roku 2004, do 1,50 zł/m<sup>2</sup>/mc w latach 2005 i 2006. Najwyższa stawka dla lokali użytkowych wynosiła w analizowanym okresie czasu 21,48 zł/m<sup>2</sup>/mc (por. tabela 11).

Tabela 11 STAWKI CZYNSZÓW ZA LOKALE W ZASOBIE PILSKIEGO TBS SP. Z O.O. W LATACH 2003-2006

Stawki czynszów [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	2003	2004	2005	2006
lokale mieszkalne	5,76	6,06	6,06	6,06
lokale użytkowe (w tym garaże i inne lokale)	2,00 - 21,48	1,00 - 21,48	1,50 - 21,48	1,50 – 21,48

Źródło: Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Na koniec 2006 r. poziom zaległości w opłatach w zasobie Pilskiego TBS wynosił 61 447 zł, ( w porównaniu ze 104 235 zł w 2005r.) z czego zaległości do 3 miesięcy wynosiły 29 641 zł (48 % ogółu zaległości), a powyżej 3 miesięcy 31 806 zł (52 %). Udział zaległości ogółem w należnych opłatach kształtował się na przestrzeni czterech ostatnich lat na poziomie od 5,20% w 2004r. i 5,0% w 2005r. do 2,78% w 2006r.

Tabela 12 UDZIAŁ ZALEGŁOŚCI W NALEŻNYCH OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE

Lata	Zaległości w opłatach za lokale	WARTOŚĆ ZALEGŁOŚCI NA KONIEC ROKU	UDZIAŁ ZALEGŁOŚCI W NALEŻNYCH OPŁATACH (W %)
2003	do 3 m-cy	15.881,03	2,50%
	powyżej 3 m-cy	13.356,73	2,10%
2004	do 3 m-cy	31.993,57	2,39%
	powyżej 3 m-cy	37.559,98	2,81%
2005	do 3 m-cy	54.762,77	2,62%
	powyżej 3 m-cy	49.473,11	2,37%
2006	do 3 m-cy	29.641,30	1,34%
	powyżej 3 m-cy	31.805,92	1,44%

Źródło: Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

### 4.3. GMINA JAKO WŁAŚCICIEL I ZARZĄDCA

Poprzez zasób mieszkaniowy gminy realizowana jest społeczna polityka mieszkaniowa. Udział mieszkań należących do Gminy Piła wynosi 16,7% ogółu mieszkań w gminie, podczas gdy średni odsetek mieszkań należących do gmin w Polsce kształtuje się na poziomie około 9,7%.

Cele dotyczące zasobów mieszkaniowych gminy są następujące:

- dostarczanie lokali gospodarstwom domowym, które same nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych
- utrzymywanie budynków w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym
- maksymalizowanie dochodów czynszowych z lokali użytkowych
- minimalizowanie kosztów utrzymania lokali poprzez racjonalną gospodarkę remontową zmniejszającą koszty eksploatacji
- efektywne zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy. W latach 2002-2006 zasób mieszkaniowy Gminy , na

skutek prywatyzacji na rzecz dotychczasowych najemców, zmniejszył się z 4135 lokali mieszkalnych do 3904 lokali mieszkalnych. W tym samym czasie liczba lokali mieszkalnych wykupionych przez dotychczasowych najemców zwiększyła się z 1519 lokali w 2002r. do 1706 lokali w 2006r. W zasobie mieszkaniowym gminy przeważają lokale z najmem na czas nieoznaczony, których zasób zmniejszył się w analizowanych latach z 4064 do 3764 lokali, zarówno z powodu sprzedaży oraz zamiany na lokale socjalne. W tym samym czasie zwiększyła się liczba lokali socjalnych z 71 do 140 lokali. Ilość lokali socjalnych uzależniona jest od potrzeb najuboższych oraz ilości eksmisyjnych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego. Przeciętna powierzchnia lokalu z umową najmu na czas nieoznaczony wynosi około 50 m<sup>2</sup>, natomiast lokalu socjalnego około 40 m<sup>2</sup>. Gmina nie posiada lokali zamiennych. Obok lokali mieszkalnych w zasobie lokalowym gminy znajduje się 345 lokali użytkowych.

Tabela 13 ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY ORAZ LOKALE UŻYTKOWE

Wyszczególnienie	Lata				
	Stan na dzień 31.12.2002	Stan na dzień 31.12.2003	Stan na dzień 31.12.2004	Stan na dzień 31.12.2005	Stan na dzień 31.12.2006
Liczba budynków mieszkalnych [szt.]	683	682	680	680	676
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	4135	4100	4019	3986	3904
W tym:					
- lokali z najmem na czas nieoznaczony	4064	4022	3912	3867	3764
- lokali zamiennych	0	0	0	0	0
- lokali socjalnych	71	78	107	119	140
Liczba lokali użytkowych [szt.]	350	342	353	351	345
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony [m <sup>2</sup> ]	49,86	49,76	49,74	49,78	49,89
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m <sup>2</sup> ]	39,07	38,9	39,38	39,06	39,88

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Tabela 14 LICZBA MIESZKAŃ KOMUNALNYCH I WYKUPIONYCH PRZEZ NAJEMCÓW

Rodzaj mieszkania	Liczba mieszkań w latach				
	2002	2003	2004	2005	2006
Komunalne	4135	4100	4019	3986	3904
Własnościowe wykupione przez najemców Gminy	1519	1536	1600	1685	1706

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Gmina, na skutek stosowania prywatyzacji rozproszonej posiada również lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych. Według stanu na koniec 2006r. gmina posiadała lokale w 259 wspólnotach, z czego 246 wspólnot zarządzanych jest przez spółkę gminy, a 13 przez innego zarządcę. W 158 wspólnotach gmina ma więcej niż 50% udziałów, natomiast w 101 mniej niż 50% udziałów. Ogółem udział gminy we własności lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych maleje, jednak nadal wynosi blisko 62%.

Tabela 15 **WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE, W KTÓRYCH GMINA PEŁNI FUNKCJĘ ZARZĄDCY I W KTÓRYCH GMINA POSIADA UDZIAŁ**

Wyszczególnienie	Lata					
	2002	2003	2004	2005	2006	
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	226	228	234	254	259	
w tym zarządzane przez innego zarządcę z udziałem Gminy		2	2	10	13	
Liczba budynków wspólnotowych [szt.]						
Wspólnoty do 7 lokali (tzw. małe)	71	76	76	85	89	
Wspólnoty 8 więcej lokali (tzw. duże)	222	215	220	219	218	
Liczba lokali użytkowych w budynkach wspólnotowych [szt.]	GMINY	180	183	185	188	191
	PRYWATNE	11	13	15	15	16
Udział Gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	64,33	63,29	62,32	61,94	61,94	
Liczba wspólnot, w których Gmina ma więcej niż 50% udziału	162	164	169	157	158	
Liczba wspólnot, w których Gmina ma mniej niż 50% udziału	64	64	68	97	101	

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Podstawowym źródłem środków na utrzymanie zasobów komunalnych są opłaty za lokale mieszkalne, których udział w latach 2002-2006 zmalał z blisko 59% do 50,7% a w ujęciu kwotowym z 31,59 zł/m<sup>2</sup> do 21,92 zł/m<sup>2</sup>. Wpływ na ten stan rzeczy mają głównie zaległości czynszowe. Ważnym źródłem utrzymania zasobu komunalnego są opłaty za lokale użytkowe, których udział wzrósł w analizowanym okresie z 29,3% do 33,6%, jednakże w ujęciu kwotowym zmalał z 15,7 zł/m<sup>2</sup> do 14,56 zł/m<sup>2</sup>. Pozostałe środki na utrzymanie zasobów komunalnych pochodzą z wypłat dodatków mieszkaniowych najemcom kwalifikującym się do otrzymania tej formy pomocy podmiotowej ze strony gminy. Udział dodatków mieszkaniowych w finansowaniu utrzymania zasobu wzrósł w analizowanym okresie z 11,8% do 15,7%.

Tabela 16 **ŹRÓDŁA ŚRODKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW KOMUNALNYCH**

Lata	ogółem		z opłat za lokale mieszkalne		z opłat za lokale użytkowe		dodatki mieszkaniowe	
	[zł/m <sup>2</sup> ] p.u.	[%]	[zł/m <sup>2</sup> ] p.u.	[%]	[zł/m <sup>2</sup> ] p.u.	[%]	[zł/m <sup>2</sup> ] p.u.	[%]
2002	53,64	100	31,59	58,89	15,7	29,27	6,35	11,84
2003	53,94	100	31,09	57,64	15,29	28,35	7,56	14,01
2004	54,73	100	32,28	58,98	14,62	26,71	7,83	14,31
2005	47,66	100	26,12	54,81	14,19	29,77	7,35	15,42
2006	43,27	100	21,92	50,66	14,56	33,65	6,79	15,69

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zależą od czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności :

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
- 2) położenie lokalu w budynku np. kondygnacje, stopień nasłonecznienia lokalu,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

Poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy Piła pozostaje na niezmiennym poziomie od kwietnia 2004r. Najwyższa stawka czynszu wynosi 3,35 zł/m<sup>2</sup> a najniższa 1,43 zł/m<sup>2</sup>. Stawka czynszu w lokalach socjalnych nie może być wyższa niż 50% najniższego czynszu w pozostałych lokalach mieszkaniowych i wynosi 0,71 zł/m<sup>2</sup>. Niskie stawki czynszu



wynikają ze złego stanu technicznego, co wynika z zaawansowanego wieku wielu budynków w zasobie mieszkaniowym wymienionych gminy.

Tabela 17 STAWKI CZYNSZU ORAZ TERMINY DOKONANIA PODWYŻKI

Lata	Termin dokonania podwyżki	Wzrost w stosunku do ostatniej podwyżki [%]	Stawki czynszu [zł/m <sup>2</sup> /m-c]			% wartości odtworzeniowej	Czynsz równy 3 % wartości odtworzeniowej [zł/m <sup>2</sup> ] p. u.
			najniższe	średnie	najwyższa		
2001	1.01	20	1,22	2,13	3,05	0,57 - 1,42	6,43
2002	1.04	8,19	1,32		3,24	0,92 - 2,25	4,33
2003							4,55
2004	1.04	48,48	1,43	2,38	3,35	0,94 - 2,21	4,55
2005							5,00
2006							4,77

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Istotnym problemem w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy jest zagadnienie zaległości w opłatach za mieszkania. Pomimo niskiego poziomu czynszów oraz nie podwyższania stawek od 2004r. rośnie wysokość zaległości czynszowych oraz jej przeciętna wysokość. Pozytywnym zjawiskiem jest zmniejszanie się liczby lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania z 2850 osób w 2002r. (68,9% ogółu) do 2067 osób w 2006r. (52,95% ogółu). Powyżej 3 miesięcy według stanu na koniec 2006r. nie płaciło 760 lokatorów (19,5%). Zaległości ogółem na koniec 2006r. wynosiły ponad 3,7 mln zł, z czego zaległości ponad 3 miesiące stanowiły 3,3 mln zł. Na wzrost zadłużenia, wpłynęło zmniejszenie się dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących zasób komunalny lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także zła wola najemców.

Tabela 18 ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA MIESZKANIA W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY W LATACH 2002-2006

Lata	Mieszkania ogółem [szt.]	Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania				Wysokość zaległości w [tys. zł]		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 dłużnika [zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 miesięcy	% zasobu	ogółem	Powyżej 3 miesięcy	ogółem	Powyżej 3 miesięcy
2002	<b>4135</b>	2850	68,9	930	22,5	2066	1705	725	1833
2003	<b>4100</b>	2485	60,6	836	20,4	2521	2092	1014	2502
2004	<b>4019</b>	2758	68,6	821	20,4	3447	2348	1250	2860
2005	<b>3986</b>	2122	53,2	793	19,9	3234	2595	1524	3272
2006	<b>3904</b>	2067	52,95	760	19,5	3712	3317	1796	4364

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

W latach 2002-2006 sprzedano 371 lokali mieszkalnych, z czego najwięcej w roku 2002 – 83 lokale, a najmniej w 2003r. – 65 lokali. Na mocy uchwały Nr XXXVI/467/05 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2005 roku o zmianie uchwały Nr XXXII/380/05 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2005 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piła oraz udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Piła w budynkach, w których znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne, nabywcom lokali mieszkalnych udziela się bonifikaty w wysokości:

1. 50% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego a w przypadku nabywców uprawnionych do zwrotu kaucji mieszkaniowej wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 roku, którzy zrzekną się jej waloryzacji - 55% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego
2. dalsze 20% od ceny sprzedaży lokalu, przy jednorazowej wpłacie całej należności
3. 85% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, dla nabywców w budynkach, w których znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne i wszystkie lokale przeznaczone do zbycia zostaną sprzedane, przy czym liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia nie może być mniejsza niż 5 a w przypadku nabywców uprawnionych do zwrotu kaucji mieszkaniowej wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 roku, którzy zrzekną się jej waloryzacji - 90% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego
4. Łączna bonifikata przy zakupie lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 90%
5. Powyższe bonifikaty stosuje się odpowiednio do pierwszej opłaty przy zbyciu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej związanym z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Piły w budynkach, w których znajdują się 1 lub 2 lokale mieszkalne, nabywcom lokali mieszkalnych udziela się bonifikaty w wysokości:

1. 20% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego a w przypadku nabywców uprawnionych do zwrotu kaucji mieszkaniowej wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 roku, którzy zrzekną się jej waloryzacji - 25% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego
2. dalsze 5% od ceny sprzedaży lokalu, przy jednorazowej wpłacie całej należności
3. Powyższe bonifikaty stosuje się odpowiednio do pierwszej opłaty przy zbyciu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej związanym z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

W latach 2002-2006 gmina nie sprzedawała lokali użytkowych.

Tabela 19 **SPRZEDAŻ LOKALI NALEŻĄCYCH DO GMINY**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Ilość sprzedanych lokali OGÓŁEM[szt.]	83	65	70	76	77
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	83	65	70	76	77
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych[m <sup>2</sup> ]	3627,73	3059,94	3383,58	3797,9	3670,74
Wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych [zł]	931.732,70	745.224,48	705.565,26	1.073.837,76	1.024.191,72
Ilość sprzedanych lokali użytkowych [szt.]	0	0	0	0	0

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Zarząd nad budynkami mieszkalnymi sprawuje Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile. MZGM zarządza 468 budynkami mieszkalnymi licząc ich ilość zgodnie z definicją budynku wg Ustawy Prawo budowlane, lub inaczej – nad 676 budynkami licząc według numeracji administracyjnej. Budynki te posiadają 5610 mieszkań, włącznie z lokalami sprzedanymi o łącznej powierzchni użytkowej 272667 m<sup>2</sup>. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany, zależny od trzech poniższych czynników:

- 1) wieku
- 2) konstrukcji
- 3) wyposażenia

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach bezpośrednio przedwojennych i powojennych i obecnie obiekty te wykazują znaczny poziom zużycia technicznego. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie wymogów i norm ówczesnie obowiązujących. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć :

- izolacje przeciwwilgociową pionową i poziomą,
- izolacje termiczną przegród zewnętrznych i dachów,
- stolarkę drzwiową i okienną,
- pokrycie dachów,
- instalacje,
- fundamenty wraz z drenażami.

Budynki należące do zasobu mieszkaniowego gminy wyposażone są w 100% w kanalizację, wodę, prąd i ogrzewanie oraz w 91% w gaz. Wszystkie budynki wyposażone są w odprowadzenie ścieków poprzez kanalizację miejską bądź zbiorniki bezodpływowe szamba. Stan ich jest również bardzo zróżnicowany i wskazuje na duże wyeksploatowanie. Do nieskanalizowanych należą osiedla peryferyjne. Ponoszone są więc duże koszty eksploatacyjne (wywóz nieczystości). Ponoszone są również koszty związane z utrzymaniem zbiorników i ich konserwacją (likwidacja nieszczelności).

Przyłącza kanalizacyjne ulegają uszkodzeniom spowodowanym:

- zbyt płytkim posadowieniem ( w strefie przemarzania),
- zwiększonym – nieadekwatnym do projektowego – użytkowaniem,
- rodzajem materiału, z którego zostały wykonane.

Instalacje wodne w większości budynków są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienienie i korozja rur wodociągowych zmniejszające systematycznie dostawę wody zarówno po stronie sieci jak i przyłącza oraz instalacji wewnętrznej – powoduje stałe pogorszenie się sytuacji zaopatrzenia w wodę w zasobach komunalnych. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednio usunięcie awarii i drobne konserwacje. Do nielicznych należą przypadki wymiany całej instalacji. Roboty wykonywane są na zasadzie usuwania awarii. Na ogólną liczbę - 5610 mieszkań – z opomiarowanym poborem zimnej wody są 1642 mieszkania.

Budynków wyposażonych w instalację gazową jest 458 ( 5103 mieszkań) – co stanowi 91% zasobów. Część z nich (127 budynków) posiada instalacje, których wiek wynosi ponad 15-lat. Pomimo konserwacji wykonywanej siłami własnymi instalacja ulega destrukcji, jak również ze względu na wysokie obecnie obowiązujące w tym zakresie wymagania w większości kwalifikowałyby się do wymiany. Opinię tą potwierdzają przeprowadzane obowiązkowe coroczne przeglądy instalacji, których negatywny wynik powoduje korekty w przyjętym do realizacji planie remontowym.

Sytuacja energetyczna budynków komunalnych nie odbiega od pozostałego stanu i zbliżona jest do gazowej. Zły stan instalacji – zarówno przyłączy napowietrznych (w 24 budynkach jest to ich aktualne zasilanie) oraz instalacji wewnętrznej – spowodowany jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym (dodatkowe urządzenia elektryczne w mieszkaniach) nieadekwatnym do projektowego. Ponadto nie bez znaczenia jest kolizyjność instalacji elektrycznej z wymienianą awaryjnie instalacją gazową.

Mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie jest 2385, co stanowi 42 % ogółu zarządzanych mieszkań. Pozostałe mieszkania ogrzewane są poprzez piece kaflowe bądź ogrzewanie etażowe. Funkcjonowanie istniejącego centralnego ogrzewania ze względu na znaczny stopień wyeksploatowania i rodzaj materiału, z którego zostało wykonane (grzejniki

panelowe, rury stalowe, brak opomiarowania i możliwości regulacji) stwarza również wiele problemów i powoduje powstawanie kosztów usuwania awarii.

Biorąc pod uwagę ogólny stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji określono przeznaczenie poszczególnych budynków dzieląc je na trzy grupy:

- grupa I - budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-30 lat ze względu na stan techniczny i zbyt wysoki koszt utrzymania (remontu).
- Grupa II - budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowego inwestowania – budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 30-50 lat.
- Grupa III budynki o dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 50 lat. Uzasadnione jest więc w tej grupie przeprowadzanie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji.

Tabela 20 UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH GRUP BUDYNKÓW W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY

	GRUPA I	GRUPA II	GRUPA III	OGÓLEM
Ilość budynków	53	244	171	468
Powierzchnia użytkowa	21.813	92.707	158.147	272.667
Udział procentowy	7%	35 %	58 %	100 %

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły – budynki wg tabeli nr 4 WPGMZM Piła

Pomimo zaawansowanego wieku wielu budynków, znacznego zużycia technicznego niski poziom czynszów oraz wysokie zaległości czynszowe nie pozwalają na przeprowadzanie remontów kapitalnych, a jedynie remonty bieżące, choć ich skala również maleje. W 2002r. na remonty bieżące w zasobie mieszkaniowym gminy przeznaczono ponad 5,96 mln zł a w 2006r. już jedynie 2,90 mln zł. Niewielkie środki przeznaczane są również na termomodernizację zasobów – spadek nakładów z 1 mln zł w 2002r. do 0,5 mln zł w 2006r.

Tabela 21 FINANSOWANIE REMONTÓW W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY ZARZĄDZANYM PRZEZ MZGM

Lata	Ogółem [w tys. zł]	W tym:			
		Z wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne, użytkowe i z tytułu pozostałej sprzedaży		Zaliczki od właścicieli lokali wyodrębnionych	
		[tys.zł.]	[% ogółu]	[tys. zł.]	[% ogółu]
2002	6974	6566	94,2	408	5,8
2003	6910	6057	87,7	852	12,3
2004	4653	3740	80,4	913	19,6
2005	4912	4131	84,1	781	15,9
2006	3427	2778	81,1	649	18,9

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Tabela 22 WYDATKI NA REMONTY ZASOBÓW GMINNYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ MZGM

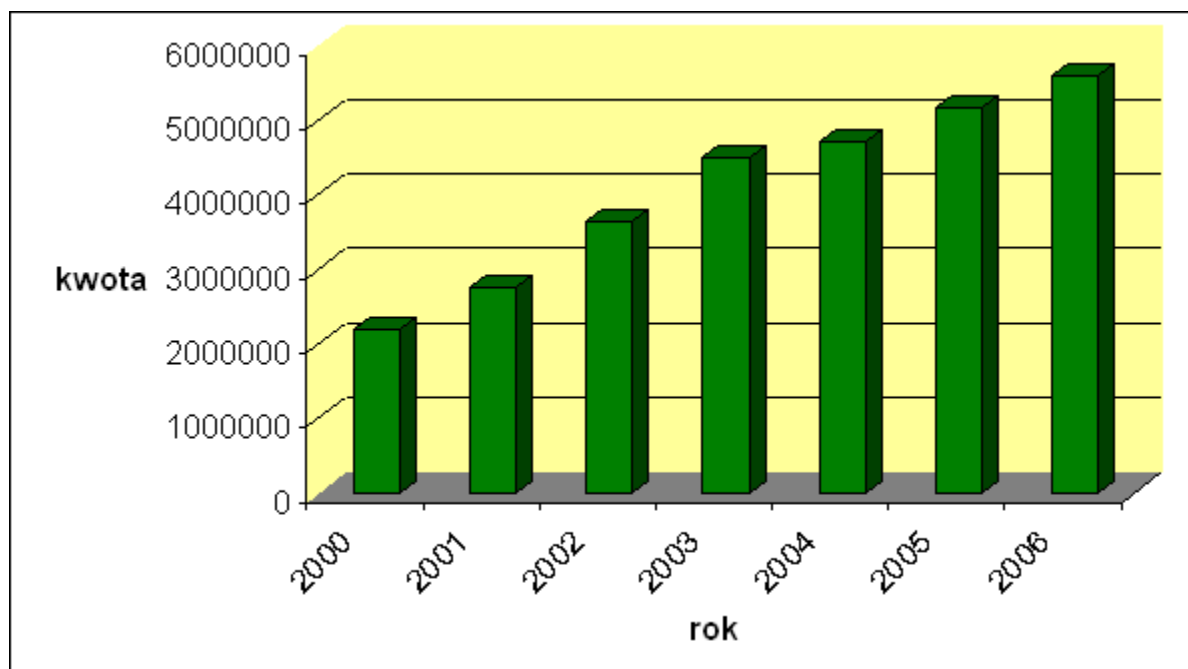
Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Środki przeznaczone na remonty kapitalne zasobów Gminy	0	0	0	0	0
Remonty bieżące w zasobie mieszkaniowym gminy	5 962 975	5 974 921	4 233 643	4 111 097	2 904 282
Termomodernizacja	1 010 540	933 820	418 978	800 968	522 500

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Problemem w gospodarowaniu zasobem lokali będących własnością gminy są narastające corocznie kwoty zaległości. Należności ogółem obejmują zaległości związane z opłatami za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz należności niezwiązane z najmem (np. niewypłacone odszkodowania z PZU, rachunki sporne). W latach 2000-2006 kwota zadłużenia zwiększyła się z 2,2 mln zł do 5,6 mln zł. W latach 2005-2006 corocznie zaległości zwiększały się o ponad 400 tys. zł. Zestawienie należności ogółem na dzień 30.09.2007 roku prezentuje tabela 23.

Tabela 23 NALEŻNOŚCI OGÓŁEM ZA NAJEM LOKALI W LATACH 2000-2006

Rok	Kwota zadłużenia (narastająco)	Wzrost % w stosunku do poprzedniego roku	Wzrost kwotowy w stosunku do poprzedniego roku
2000	2 202 477,51		
2001	2 756 765,27	25,17	554 287,76
2002	3 652 020,74	32,47	895 255,47
2003	4 494 428,65	23,07	842 407,91
2004	4 717 633,83	4,97	223 205,18
2005	5 172 176,83	9,63	454 543,00
2006	5 600 856,31	8,29	428 679,48
<b>Razem</b>			3 398 378,80



Znaczący odsetek należności za najem lokali to zaległości czynszowe w zasobie mieszkaniowym gminy (77% kwoty zadłużenia ogółem). Pomimo niskiego poziomu czynszów zaległości czynszowe wynoszą 4,3 mln zł. Zestawienie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30.09.2007 r. zawarto w tabeli 24.

Tabela 24 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000-2006

Rok	Kwota zadłużenia (narastająco)	Wzrost % w stosunku do poprzedniego roku	Wzrost kwotowy w stosunku do poprzedniego roku
2000	1 193 957,95		
2001	1 623 097,67	35,94	429 139,72
2002	2 377 697,14	46,49	754 599,47
2003	2 897 048,65	21,84	519 351,51
2004	3 492 472,44	20,55	595 423,79
2005	3 896 147,43	11,56	403 674,99
2006	4 311 072,43	10,65	414 925,00
<b>Razem</b>			3 117 114,48

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Problem zaległości w opłatach występuje również w przypadku lokali użytkowych, jednakże w latach 2000-2006 kwota zadłużenia za lokale użytkowe zmniejszyła się z 504,5 tys. zł do 381,7 tys. zł (o 24%)- tabela 25.

Tabela 25 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000-2006

Rok	Kwota zadłużenia (narastająco)	Wzrost % w stosunku do poprzedniego roku	Wzrost kwotowy w stosunku do poprzedniego roku
2000	504 552,44		
2001	619 408,12	22,76	114 855,68
2002	531 364,07	-14,21	-88 044,05
2003	491 763,46	-7,45	-39 600,61
2004	387 778,10	-21,15	-103 985,36
2005	394 544,64	1,74	6 766,54
2006	381 724,56	-3,25	-12 820,08
<b>Razem</b>			-122 827,88

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

#### 4.4 ZASÓB SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Szczegółowej analizie poddano 11 spółdzielni mieszkaniowych w Pile, tj.:

- Spółdzielnię Mieszkaniową „SRÓDMIEŚCIE”,
- Spółdzielnię Mieszkaniową „JADWIŻYN”,
- Spółdzielnię Mieszkaniową „BUDOWLANI”,
- Spółdzielnię Mieszkaniową „PARKOWA”,
- Spółdzielnię Mieszkaniową „PIŁA POŁUDNIE”,
- Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „NAFTOWIEC”,
- Spółdzielnię Mieszkaniową „STASZIC”,
- Pilską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową,
- Spółdzielnię Mieszkaniową „GWDA”
- Spółdzielnię Mieszkaniową „RELAX”
- Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „ZRZESZENI”.

Największą i zarazem najstarszą spółdzielnią mieszkaniową w Pile jest Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa, która posiada w zasobie 6868 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 327 291,89 m<sup>2</sup>. W każdej spółdzielni większość lokali użytkowana jest jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, natomiast o wiele mniej lokali użytkowanych jest na prawie lokatorskim. Niewielu użytkowników zdecydowało się na przekształcenie praw spółdzielczych w odrębną własność lokalu – jedynie 84 gospodarstw domowych w 11 spółdzielniach. W zasobie mieszkaniowym analizowanych spółdzielni przeważają mieszkania 2 i 3 pokojowe. Pierwsze stanowią ponad 38% ogółu mieszkań, drugie ponad 42%. Przeważająca część zasobu spółdzielni mieszkaniowych została wybudowana w latach 1971-1989 (150 budynków) oraz po 1989 roku (127 budynków). Jedynie 25 budynków będących własnością Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wybudowano przed rokiem 1970 (por. tabela 26). W latach 2003-2006 tylko cztery z jedenastu analizowanych spółdzielni oddało do użytkowania nowe lokale mieszkalne. Są nimi: SM „JADWIŻYN” (29 mieszkań), SM „PIŁA POŁUDNIE” (5 mieszkań), SM „STASZIC” (43 mieszkań), oraz Pilska SM (28 mieszkań) (por. tabela 27).

Tabela 26 OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Nazwa	SM SRÓDMIEŚCIE	SM JADWIZYN	SM BUDOWLANI	SM PARKOWA	SM PIŁA POŁUDNIE	SM NAFTOWIEC	SM STASZIC	PIŁSKA SM	SM GWDA	SM RELAX	SM ZRZESZENI
Rok powstania	1983	1981	1982	1987	1989	1982	1988	1957	1988	1988	1986
liczba zatrudnionych pracowników	5	34	6	3	8	b.d.	5	165	6	b.d.	7
w tym: posiadających licencję zarządcy	1	2	1	1	1	b.d.	0	4	1	b.d.	0
liczba członków rady nadzorczej	5	9	5	5	5	3	7	11	5	3	9
liczba członków w tym:	412	2350	169	89	1085	38	348	7839	178	46	542
- zamieszkałych	303	1896	154	88	825	38	309	7836	140	46	416
- oczekujących	107	454	b.d.	0	260	0	24	3	27	0	3
- współczłonków	0	332	b.d.	13	b.d.	0	10	0	8	0	120
- członków zarządu	2	3	b.d.	3	3	2	2	3	3	3	3
liczba nieruchomości	8	25	8	1	15	2	12	70	2	3	5
liczba budynków	11	59	8	2	42	2	12	185	2	3	10
w tym:											
- mieszkalnych	11	56	7	2	41	2	11	152	2	3	9
- niemieszkalnych	0	3	1	0	1	0	1	33	0	0	1
liczba lokali:	315	1950	156	87	1026	41	412	7086	264	43	475
- mieszkalnych w tym:	274	1551	150	84	770	40	321	6868	132	43	377
1 pokojowych	62	172	15	0	29	0	35	548	32	0	41
2 pokojowych	119	495	53	13	265	20	138	2739	61	3	139
3 pokojowych	76	671	71	41	406	20	86	2884	39	20	181
4 i więcej	17	213	11	30	70	0	62	697	0	20	16
- użytkowych	41	399	6	3	96	1	91	218	0	0	81
tytuł prawny do lokalu:											
- własnościowe prawo	273	1183	96	47	916	29	381	4576	105	43	306
- lokatorskie prawo	34	355	56	37	107	11	31	2232	27	0	70
- odrębna własność	4	13	2	0	3	0	0	60	0	0	2
Okres budowy budynków											
1900-1945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1946-1970	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0
1971-1989	3	33	4	0	0	1	0	108	0	0	1
po 1989	8	26	3	2	42	1	12	19	2	3	9

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarządy spółdzielni mieszkaniowych



Tabela 27 LICZBA ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ W LATACH 2003-2006

Lata	SM ŚRÓDMIEŚCIE	SM JADWIŻYN	SM BUDOWLANI	SM PARKOWA	SM PIŁA POŁUDNIE	SM NAFTOWIEC	SM STASZIC	PILSKA SM	SM GWDA	SM X	SM ZRZESZENI
2003	b.d.	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2004	b.d.	0	0	0	2	0	43	0	0	0	0
2005	b.d.	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
2006	b.d.	0	0	0	1	0	0	28	0	0	0

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarządy spółdzielni mieszkaniowych

Z analizy stawki funduszu remontowego w spółdzielniach wynika (por. tabela 28), że:

- najwyższa stawka w 2006r. wystąpiła w SM „PARKOWA” 1,55 zł/m<sup>2</sup>/m-c
- najniższa stawka ustalona była w SM BUDOWLANI, SM STASZIC oraz SM RELAX (do października 2006r.) 0,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c
- w 9 na 11 analizowanych spółdzielni odnotowano w 2006 r. w porównaniu do lat poprzednich wzrost stawek na fundusz remontowy
- w 1 spółdzielni mieszkaniowej przez w analizowanym okresie stawka funduszu remontowego nie uległa zmianie
- w 1 spółdzielni w 2006r., w porównaniu do lat poprzednich, stawka funduszu remontowego uległa obniżeniu.

Tabela 28 STAWKA FUNDUSZU REMONTOWEGO W LATACH 2002-2006 [ w zł/m<sup>2</sup> m-c]

Lata	SM ŚRÓDMIEŚCIE	SM JADWIŻYN	SM BUDOWLANI	SM PARKOWA	SM PIŁA POŁUDNIE	SM NAFTOWIEC	SM STASZIC	PILSKA SM	SM GWDA	SM X	SM ZRZESZENI
2002	0,60 0,70 0,90	0,90	0,86	0,90	0,26	1,00	0,40	od IV 0,67	0,60	0,40	0,80
2003	0,60 0,70 0,90	1,00	0,86	0,90	0,28	1,10	0,45	od IV 0,75	0,60	0,50	0,80
2004	0,60 0,70 0,90	1,00	0,86	0,90	0,40	1,10	0,50	od II 0,83	0,60	0,50	0,80
2005	0,60 0,70 0,90	1,00	0,86	I-IX 0,90 X-XII 1,05	0,50	1,10	0,50	od III 0,88	0,60 i 0,80	0,50	0,80
2006	0,60 0,70 1,00 1,20	1,00	0,50	1,55	0,57-0,72	1,20	0,50	od III 0,93	0,60 i 1,20	0,50 od IX 0,70	0,80

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarządy spółdzielni mieszkaniowych

Z analizy udziału zaległości w należnych opłatach w latach 2002-2006 wynika (por. tabela 29), że:

- W 2006r. najwyższy udział zaległości do 3 miesięcy występował w SM STASZIC 11,0% oraz SM ŚRÓDMIEŚCIE 6,01%, a najniższy w SM PIŁA POŁUDNIE 1,16% oraz SM PARKOWA 1,2%
- W 2006r. najwyższy udział zaległości powyżej 3 miesięcy występował w SM NAFTOWIEC 20,87% oraz SM STASZIC 12,0%, a najniższy w SM GWDA 1,46% oraz PILSKA SM 1,75%.
- W 2006r. najwyższy udział zaległości ogółem występował w SM NAFTOWIEC 24,9% i SM STASZIC 23,0%, a najniższy w PILSKIEJ SM 3,56%.
- W 5 na 11 analizowanych spółdzielni zmalały zaległości ogółem w opłatach (do 3 miesięcy i powyżej 3 miesięcy), z kolei wzrost wystąpił w 2 spółdzielniach.
- W 9 na 11 analizowanych spółdzielni udział zaległości w opłatach do 3 miesięcy zmalał, z tego tylko w 5 SM zmalał jednocześnie udział zaległości powyżej 3 miesięcy, w pozostałych odnotowano wzrost zaległości powyżej 3 miesięcy.

Tabela 29 UDZIAŁ ZALEGŁOŚCI W NALEŻNYCH OPŁATACH W LATACH 2002-2006 [w %]

Lata	Zaległości w opłatach za lokale	SM ŚRÓDMIEŚCIE	SM JADWIŻYN	SM BUDOWLANI	SM PARKOWA	SM PIŁA POŁUDNIE	SM NAFTOWIEC	SM STASZIC	PILSKA SM	SM GWDA	SM X	SM ZRZESZENI
2002	do 3 m-cy	15,04	3,23	5,61	0,7	3,31	3,15	15,0	3,0	5,34	7,14	2,99
	powyżej 3 m-cy	8,46	4,96	3,98	4,36	1,67	6,96	7,0	1,83	3,69	11,73	5,19
2003	do 3 m-cy	16,15	2,64	3,91	1,8	2,38	2,18	13,0	2,37	2,64	10,27	2,99
	powyżej 3 m-cy	14,93	5,27	6,78	4,6	1,81	6,55	6,0	2,47	2,95	12,50	4,47
2004	do 3 m-cy	8,69	2,10	3,47	0,9	1,74	0,74	12,0	1,88	3,78	12,38	2,58
	powyżej 3 m-cy	11,83	4,36	6,29	3,6	1,87	8,78	10,0	2,08	3,09	11,78	4,47
2005	do 3 m-cy	8,06	2,04	2,87	1,3	1,53	11,62	14,0	1,89	2,76	5,43	1,41
	powyżej 3 m-cy	11,81	4,84	6,69	3,6	2,91	13,81	11,0	2,26	4,43	12,26	3,17
2006	do 3 m-cy	6,01	2,25	3,49	1,2	1,16	4,03	11,0	1,81	3,96	4,27	1,68
	powyżej 3 m-cy	8,56	3,53	5,25	4,5	3,41	20,87	12,0	1,75	1,46	7,11	3,65

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarządy spółdzielni mieszkaniowych

## 4.5 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE I STRUKTURA INWESTORSKA

W latach 2002-2006 oddawano do użytkowania w Pile od 78 mieszkań w 2005r. do 341 mieszkań w 2006r. W 2002r. dominującym inwestorem były jeszcze spółdzielnie mieszkaniowe, które wybudowały 182 mieszkania. Obok spółdzielni mieszkaniowych budowali inwestorzy indywidualni, którzy zgłosili ukończenie budowy 98 mieszkań. W 2003r. największe efekty rzeczowe osiągnięto w budownictwie indywidualnym – 169 mieszkań (choć należy mieć na uwadze, że tak duża liczba oddanych do użytkowania mieszkań była jedynie faktem statystycznym i wynikała z tego, iż mieszkania, które od dawna były użytkowane, ale nie zgłoszone jako ukończone inwestycje zostały w 2003 r. zgłoszone z obawy przed restrykcyjnymi przepisami w tym zakresie wchodzącymi w życie od 2004 r.). W 2003r. oddano również 88 mieszkań na wynajem wybudowanych w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Spółdzielnie mieszkaniowe w tym okresie oddały do użytkowania 12 mieszkań. W 2004r. dominującym inwestorem było Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które oddało do użytkowania 210 mieszkań. Inwestorzy indywidualni zgłosili do użytkowania 74 mieszkania a spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała pozwolenie na użytkowanie 48 mieszkań. W 2005r. brak aktywności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego zarówno spółdzielni mieszkaniowej, jak i TBS spowodował, że wybudowano jedynie 78 mieszkań – wszystkie przez inwestorów indywidualnych. W 2006r. obok inwestorów indywidualnych (41 mieszkań) aktywnym podmiotami były firmy deweloperskie, które oddały do użytkowania 108 mieszkań oraz Piłskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które oddało do użytkowania 192 mieszkania. W analizowanych latach 2002-2006 gmina nie wybudowała żadnego mieszkania. Z analizy ilości budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców wynika, że z wyjątkiem 2005 r. efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Pile są wyższe od średniej dla Polski.

Tabela 30 STRUKTURA INWESTORSKA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W GMINIE PIŁA W LATACH 2002-2006

		Jednostka miary	Lata				
			2002	2003	2004	2005	2006
Spółdzielnie mieszkaniowe		szt.	182	12	48	0	0
Gmina		szt.	0	0	0	0	0
Budownictwo indywidualne		szt.	98	169	74	78	41
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskiej)		szt.	0	0	0	0	108
Społeczne czynszowe (w tym TBS)		szt.	0	88	210	0	192
Razem	Gmina Piła	szt. na 1000 mieszkańców	280 3,73	269 3,58	332 4,42	78 1,04	341 4,56
	Polska	na 1000 mieszkańców	2,56	4,26	2,8	2,96	2,96

Źródło: Roczniki Statystyczne GUS województwa wielkopolskiego za odpowiednie lata

Udział nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w budynkach oddanych do użytkowania ogółem w Pile kształtuje się od 65% w 2005r. do 47% w 2006r. (por. tabela 31). Najwięcej budynków mieszkalnych oddano do użytkowania w 2003r. – 149 budynków, a najmniej w 2006r. – 41 budynków.

Tabela 31 NOWE BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKOWANIA W PIŁE

**Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piła na lata 2007-2013**

Inwestor	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
budynki ogółem	129	244	130	117	88
w tym:					
▪ mieszkalne	71	149	73	76	41
▪ niemieszkalne	58	95	57	41	47
budownictwo indywidualne ogółem				107	
w tym:					
▪ mieszkalne	119	238	110	76	68
▪ niemieszkalne	62	145	68	31	41
	57	93	42		27

Źródło: Roczniki Statystyczne GUS województwa małopolskiego za odpowiednie lata

Poddając analizie intensywność budownictwa mieszkaniowego w Gminie Piła na tle innych miast w województwie małopolskim w 2006 r. zauważyć należy (por. tabela 32), że:

- w 2006r. w Pile wybudowano 341 mieszkań, a wskaźnik ilości wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w wyniósł 4,56 mieszkań podczas gdy średni wskaźnik dla Polski wyniósł 2,96 mieszkania, a dla województwa wielkopolskiego 3,1 mieszkania
- efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Pile były wyższe od 22 porównywanych gminach
- efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Pile są wystarczające aby w średnim czasie polepszyć dostępność mieszkań i warunków zamieszkania

**Tabela 32 MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2006r. W GMINIE PIŁA ORAZ W WYBRANYCH GMINACH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO**

Wyszczególnienie	Mieszkania oddane do użytku	Mieszkania oddane do użytku na 1000 mieszkańców
Luboń	240	8,9
Swarzędz	270	6,6
Poznań	<b>2 828</b>	<b>5,1</b>
<b>Piła</b>	<b>341</b>	<b>4,6</b>
Wągrowiec	97	3,9
Kościan	79	3,3
<b>Województwo wielkopolskie - miasta</b>	<b>6092</b>	<b>3,2</b>
Środa Wielkopolska	96	3,2
<b>Województwo wielkopolskie ogółem</b>	<b>10 549</b>	<b>3,1</b>
Leszno	199	3,1
Września	134	3,1
Nowy Tomyśl	74	3,0
Ostrów Wielkopolski	202	2,8
Śrem	110	2,8
Konin	204	2,5
Wolsztyn	74	2,5
Chodzież	48	2,4
Kępno	57	2,3
Oborniki	71	2,2
Pleszew	62	2,1
Jarocin	83	1,9
Gniezno	128	1,8

Kalisz	196	1,8
Złotów	33	1,8
Szamotuły	52	1,8
Turek	48	1,6
Gostyń	25	0,9
Koło	14	0,6

Źródło: Przemysł i budownictwo w 2006r., dane GUS

## 5. ROZKŁAD TERENÓW, GOSPODARKA GRUNTAMI, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Gmina Piła zajmuje powierzchnię 10 268 ha. Przeważają lasy i grunty leśne, które stanowią udział 51,1% w powierzchni ogółem, natomiast pozostałe grunty zajmują powierzchnię 3 367 ha co stanowi 32,8% gruntów w gminie, Użytki rolne zajmują powierzchnię 1 657 ha (16,1% powierzchni gminy).

Tabela 33 UŻYTKOWANIE GRUNTÓW NA TERENIE GMINY PIŁA NA KONIEC 2005r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w gminie [ha]	Udział w powierzchni ogółem w gminie
<b>Ogółem</b>	<b>10268</b>	<b>100%</b>
Użytki rolne	1 657	16,1%
w tym:		
• grunty orne	1 058	10,3%
• sady	5	0,05%
• łąki	502	4,9%
• pastwiska	92	0,9%
Lasy i grunty leśne	5 247	51,1%
Pozostałe grunty	3 367	32,8%

Źródło: dane GUS za rok 2005r.

W strukturze użytkowanej powierzchni gminy przeważają użytki rolne (34% powierzchni) oraz tereny komunikacyjne. Tereny mieszkalne zajmują powierzchnię 64 ha, co stanowi 3,8% powierzchni gruntów należących do gminy.

Tabela 34 UŻYTKOWANIE POWIERZCHNI GMINY WEDŁUG ZESTAWIENIA ZBIORCZEGO WYDZIAŁU GEODEZJI I KARTOGRAFII (na dzień 1.01.2007r.)

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
Użytki rolne	577	34
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	142	8,4
Tereny mieszkalne	64	3,8
Tereny przemysłowe	24	1,4
Inne tereny zabudowane	105	6,2
Zurbanizowane tereny niezabudowane	138	8,1
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	131	7,7
Tereny komunikacyjne	306	18,0
Grunty pod wodami	27	1,6
Nieużytki	49	2,9
Tereny różne	134	7,9
<b>Ogółem</b>	<b>1697</b>	<b>100</b>

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Gospodarowanie przestrzenią w Pile opiera się na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują około 8576 ha, co stanowi około 83,5 % powierzchni miasta, zaś około 361 ha, czyli

### Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piły na lata 2007-2013

3,5% powierzchni miasta obejmują sporządzane obecnie projekty planów (w trakcie opracowania, na różnych etapach procedury planistycznej). W obowiązujących planach miejscowych około 400 ha przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową.

W okresie od 1 stycznia 2002 do 31 maja 2007r. zostały złożone 121 wniosków o zmianę. Zdecydowana większość wniosków została złożona przez osoby fizyczne i dotyczą one głównie umożliwienia zmiany warunków zabudowy na wskazanym terenie. Obszarem, na którym występuje najwięcej wniosków o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego jest strefa mieszkaniowa lub usługowa.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone są w rejonie Koszyc (rejon ul. Kazimierza Wielkiego, Królewskiej, Miłej), Zalewu Koszyckiego (rejon ul. Zamiejskiej, Okrężnej, Skośnej, Suchej), Gładyszewa (rejon ul. Kamiennej), Motylewa (rejon ul. Jastrzębiej), Jadwiżyna (rejon ul. Śniadeckich).

Dla obszarów zainwestowanych oraz objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wskaźników zabudowy. W odniesieniu do tych obszarów obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy Prawa budowlanego i przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla nowej zabudowy mieszkaniowej – wskaźniki zabudowy ustala się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględniając uwarunkowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone wskaźniki nie mogą przekraczać następujących wskaźników intensywności zabudowy:

- dla terenów zabudowy jednorodzinnej brutto (powierzchnia działek budowlanych i dróg dojazdowych) – 0,4 (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu brutto),
- dla zabudowy wielorodzinnej netto (teren zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych) – 1,0 (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu netto).

W latach 2002-2006 Gmina Piła sprzedała w sumie 160 działek z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne oraz 5 działek pod budownictwo wielorodzinne. Najwięcej działek gmina sprzedała w ostatnich 2 latach – 88 działek w 2005r. i 55 działek w 2006r. osiągając z tego tytułu dochód odpowiednio 2 975 333 zł i 2 927 280 zł.

Tabela 35 **SPRZEDAŻ GRUNTÓW GMINNYCH W LATACH 2002-2006 BEZ TBS**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	9	2	6	88	55
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m <sup>2</sup> ]	5.400	906	3.317	63.299	46.638
Wpływy ze sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne [zł]	147.975	40.500	230.336	2.975.333	2.927.280
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.] oraz oddanych w użytkowanie wieczyste	X	x	x	1	4
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m <sup>2</sup> ]	X	x	x	850	7.267

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Gmina sprzedawała działki pod budownictwo mieszkaniowe głównie osobom fizycznym. W 2005 i 2006r. gmina przeniosła własność gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, a w 2006r. również na rzecz osoby prawnej. Gmina wносиła również grunty aportem do Towarzystwa Budownictwa Społecznego, realizującego budowę mieszkań na wynajem. Gmina sprzedawała również tereny poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, w latach 2002-2006 na rzecz osób fizycznych a w 2006r. również na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Tabela 36 POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH PRZEZ GMINĘ TERENÓW MIESZKANIOWYCH

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE [m<sup>2</sup>]</b>	<b>25.437</b>	<b>5.506</b>	<b>29.971</b>	<b>98.498</b>	<b>58.392</b>
w tym:					
spółdzielniom mieszkaniowym	X	X	X	850	3.934
Aport TBS	16.246	X	23.313	28.076	X
innym osobom prawnym	X	X	X	X	21.560
osobom fizycznym	9.191	4.600	6.658	69.572	32.898
<b>SPRZEDAŻ TERENÓW poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>57.456</b>	<b>43.339</b>	<b>4.983</b>	<b>698</b>	<b>404.358</b>
w tym:					
spółdzielniom mieszkaniowym	X	X	X	X	328.253
osobom fizycznym	57.456	43.339	4.983	698	76.125

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły

Według stanu na 31 maja 2007 r. gmina posiada przygotowane następujące tereny, które przewidziane są do zbycia pod zabudowę mieszkaniową:

- pod budownictwo jednorodzinne - 13,4 ha
- pod budownictwo wielorodzinne – 5,4 ha
- jako aport do PTBS – 0,2011 ha

Szacunek statystycznych potrzeb mieszkaniowych w Gminie Piła do 2013r. wyniósł 953 mieszkań (por. punkt 6.1). Zakładając, iż:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nastąpi poprzez budowę mieszkań jedynie przez inwestorów indywidualnych
- powierzchnia nieruchomości gruntowej niezabudowanej pod budownictwo mieszkaniowe wyniesie przeciętnie 1000 m<sup>2</sup>

aby zrealizować potrzeby mieszkaniowe do 2013r. potrzeba następującej powierzchni gruntów pod budownictwo mieszkaniowe:

$$953 \text{ jednostek mieszkalnych} \times 1000 \text{ m}^2 = 953 \text{ 000 m}^2 = 95,3 \text{ ha}$$

Na dzień 31 maja 2007r. Gmina Piła posiada tereny pod budownictwo jednorodzinne o powierzchni 13,4 ha. Pozostałe tereny pod zabudowę mieszkaniową znajdują się w rękach osób fizycznych.

W przypadku realizacji w najbliższych latach na terenie gminy inwestycji deweloperskich w postaci budynków wielolokalowych oraz mieszkań na wynajem zrealizowanych przez Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego potrzeby terenowe będą o wiele niższe.

**Przy założeniu, że potrzeby mieszkaniowe do 2013r. w 50% zostaną zaspokojone poprzez budownictwo indywidualne oraz w 50% poprzez budownictwo wielorodzinne potrzeby terenowe oszacowano na około 55 ha.**

## TERENY ZIELENI

Na terenie gminy znajdują się 44 zieleńce o powierzchni ogółem 31,2 ha oraz 4 parki spacerowo-wypoczynkowe o powierzchni ogółem 27,2 ha. Obszary chronionego krajobrazu zajmują 3520 ha. Zieleń uliczna zajmuje obszar 38 ha, a tereny zieleni osiedlowej 39,7 ha. 121,4 ha zajmują lasy gminne.

## **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### WODOCIĄGI (stan na 31.12.2006r.)

- Od 2005 r. Miasto Piła zasilane jest w wodę pitną z ujęć wody w Dobrzycy (ujęcie wody surowej składające się z 9 studni głębinowych). Stacja uzdatniania wody o wydajności 1260 m<sup>3</sup>/h oraz magistrala wody czystej zlokalizowana jest przy ul. Wałęckiej w Pile. Druga magistrala znajduje się przy al. Niepodległości.
- Ludność korzystająca z sieci wodociągowej w Gminie - 72740 (97,4 % ogółu ludności)
- Długość czynnej sieci rozdzielczej (bez połączeń do budynków i innych obiektów) – 123,3 km
- Połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego - 4732 szt.
- Sieć rozdzielcza na 100 km<sup>2</sup> w Gminie - 120,1 km
- Woda dostarczona gospodarstwom domowym (w ciągu roku) – 2717,8 dam<sup>3</sup>,
- Zużycie wody na 1 mieszkańca w Gminie – 36,4 m<sup>3</sup>
- Zużycie wody na 1 odbiorcę w Gminie – 37,4 m<sup>3</sup>

### KANALIZACJA (stan na 31.12.2006r.)

- Miejska sieć kanalizacyjna rozdzielona jest na część sanitarną i deszczową.
- Obszar Piły podzielony jest na zlewnie, które siecią kanałów grawitacyjnie odprowadzają ścieki do przepompowni. Na terenie miasta znajduje się 5 przepompowni głównych i 2 pośrednie.
- Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w Gminie – 70959 (95 % ogółu ludności)
- Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (bez połączeń do budynków i innych obiektów) – 149 km
- Połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania - 3956 szt.,
- Sieć rozdzielcza na 100 km<sup>2</sup> w Gminie - 145,1 km
- Ścieki odprowadzone w Gminie - 4056 dam<sup>3</sup>

### OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW (stan na 31.12.2005r.)

- Ścieki z terenu gminy odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w rejonie Leszkowa
- Komunalne oczyszczalnie ścieków – 1 obiekt
- Przepustowość oczyszczalni – 28000 m<sup>3</sup>/dobę
- Ścieki oczyszczane w ciągu roku - 4220 dam<sup>3</sup>
- Ludność obsługiwana przez oczyszczalnię – 75000 osób

### ODPADY KOMUNALNE (STAN NA 31.12.2005r.)



## *Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piły na lata 2007-2013*

- Odpady komunalne z terenu gminy składowane są na składowisku odpadów w Kłodzie (Gmina Szydłowo)
- Odpady komunalne zebrane w ciągu roku ogółem - 52464,5 ton
- Odpady komunalne zebrane w ciągu roku z gospodarstw domowych - 29757,4 ton (56,7% ogółu odpadów)
- Odpady zdeponowane na składowiskach w % zebranych – 100 %

### ENERGIA ELEKTRYCZNA (stan na 31.12.2005r.)

- Odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu (220 i 380V) – 25562
- Zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu – 44250 MW\*h
- Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca – 589 MW\*h
- Zużycie energii elektrycznej na 1 odbiorcę – 1731,1 MW\*h

### SIEĆ GAZOWA (stan na 31.12.2005r.)

- Długość czynnej sieci ogółem w Gminie - 192,1 km
- Długość czynnej sieci przesyłowej w Gminie - 14 km
- Długość czynnej sieci rozdzielczej w Gminie - 178,1 km
- Czynne połączenia do budynków mieszkalnych w Gminie - 4256 szt.
- Sieć rozdzielcza na 100 km<sup>2</sup> w Gminie - 173,4 km
- Odbiorcy gazu w Gminie – 23342 gospodarstw domowych
- Odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem w Gminie – 4525 gospodarstw domowych
- Zużycie gazu w Gminie - 13965,5 tys. m<sup>3</sup>,
- Zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań w Gminie - 6415 tys. m<sup>3</sup>
- Zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca w Gminie - 185,9 m<sup>3</sup>
- Zużycie gazu z sieci na 1 odbiorcę w Gminie – 598,3 m<sup>3</sup>
- Ludność korzystająca z sieci gazowej w Gminie – 68746 osób (91,5 % ogółu ludności)

### GOSPODARKA CIEPLNA

- Gospodarka ciepła gminy opiera się na kotłowniach rejonowych:
  - kotłownia Koszyce,
  - kotłownia Zachód,
  - kotłownia Jadwiżyn,
  - kotłownia Złotów.
- Moc kotłowni:
  - zainstalowana 156,9 MW
  - eksploatacyjna 154,0 MW
- Sieci ciepłe są związane z poszczególnymi kotłowniami i nie tworzą połączonego systemu
- Długość sieci ciepłowniczej 67,65 km, w tym preizolowanej 43,19 km
- Ilość węzłów ciepłych ogółem: 494 szt.

W latach 2002-2004 rosły nakłady na środki trwałe służące gospodarce wodnej, głównie w zakresie ujęć i doprowadzenia wody w gminie. Ogółem na ten cel wydano w ciągu czterech lat kwotę 25,7 mln zł. W latach 2002-2005 znaczące były również nakłady na gospodarkę ściekową, zarówno w zakresie sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki, jak i odprowadzającej wody opadowe. Ponadto w latach 2004-2005 wydatkowano 5,4 mln zł na oczyszczalnie ścieków komunalnych.

Tabela 37 NAKŁADY NA ŚRODKI TRWAŁE SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA WEDŁUG KIERUNKÓW INWESTOWANIA (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Lata			
	2002	2003	2004	2005
<b>Nakłady na środki trwałe służące gospodarce wodnej</b>				
Ogółem w gminie	2 634,2	6 545,6	16 518,4	143,0
ujęcia i doprowadzenia wody	1 698,4	6 045,6	16 326,5	143,0
budowa i modernizacja stacji uzdatniania wody	654,7	0	0	0
obwałowania przeciwpowodziowe	281,1	500,0	191,9	0
<b>Gospodarka ściekowa i ochrona wód</b>				
Ogółem w gminie	2 060,6	2 748,2	4 108,4	9 314,6
sieć kanalizacyjna odprowadzająca ścieki	913,9	1 125,2	1 275,9	1 687,0
sieć kanalizacyjna odprowadzająca wody opadowe	478,6	1 023,0	1 199,9	2 857,3
oczyszczalnie ścieków komunalnych	0	0	1214,0	4 192,0
<b>Gospodarka odpadami</b>				
gospodarka odpadami ogółem w gminie	1 177,4	931,0	1 747,6	1 724,3
zbieranie odpadów i ich transport	987,6	875,0	1747,6	718,8
zbieranie odpadów komunalnych i ich transport	987,6	875,0	1157,8	453,8
unieszkodliwianie i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne	5,4	0	0	1005,5
unieszkodliwianie i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne składowanie	5,4	0	0	1005,5
ochrona gleby i wód podziemnych	0	29,5	221,0	87,5

Źródło: Inwestycje i środki trwałe, dane GUS za odpowiednie lata

## 6. PROGNOZY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

### 6.1 SZACUNEK POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Z analizy stanu ludności i ruchu naturalnego wynika, że w Pile w okresie lat 2002-2006 liczba ludności zmniejszyła się o 394 osoby (0,5%) z 75 108 osób do 74 714 (por. tabela 38). Sytuacja ta spowodowana była, pomimo występowania dodatniego salda przyrostu naturalnego w gminie, znacznym odpływem ludności zarówno w ruchu wewnętrznym, jak i w ruchu zagranicznym. Począwszy od 2002r. odpływ ludności gwałtownie rośnie z 162 osób do 340 osób na koniec 2006r. Część osób migruje na tereny ościennych gmin, realizując tam potrzeby mieszkaniowe, ale Piła nadal pozostaje dla nich miejscem pracy.

W ostatnich 5 latach maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym z 22,6% w 2002r. do 19,9% w 2006r., a rośnie udział ludności w wieku produkcyjnym z 65,5% do 66,8% oraz w wieku poprodukcyjnym z 12% do 13,3%.

Tabela 38 STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY W PILE W LATACH 2002-2006

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
<b>LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE</b>					
▪ ogółem	75108	75079	75086	74941	74714
▪ mężczyźni	36096	36075	36046	35958	35834
▪ kobiety	39012	39004	39040	38983	38880
<b>PRZYROST NATURALNY W GMINIE</b>					
▪ ogółem	187	145	203	145	113
▪ na 1000 ludności	2,5	1,9	2,7	1,9	1,5
<b>SALDO MIGRACJI W GMINIE</b>					
▪ ogółem	- 162	-176	-196	-290	- 340
▪ w ruchu wewnętrznym	- 172	- 182	-187	-271	-317
▪ zagranica	10	8	-9	-19	-23
<b>LICZBA ZAWARTYCH MAŁŻEŃSTW</b>					
▪ ogółem par	373	419	366	430	480
<b>UDZIAŁ LUDNOŚCI (w %) W GMINIE</b>					
▪ w wieku przedprodukcyjnym	22,6	21,6	20,9	20,4	19,9
▪ w wieku produkcyjnym	65,5	66,2	66,6	66,9	66,8
▪ w wieku poprodukcyjnym	12,0	12,2	12,5	12,8	13,3
<b>LUDNOŚĆ NA 1 km<sup>2</sup></b>					
▪ ogółem osób	732	733	733	732	728

Źródło: Stan ludności i ruch naturalny, dane GUS za odpowiednie lata

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. w Gminie Piła ludność tworzyła 26 758 gospodarstw domowych. Średnio gospodarstwo domowe składało się z 2,81 osoby. Zakładając, że liczba osób przypadająca na gospodarstwo domowe w kolejnych latach nie uległa zmniejszeniu ani zwiększeniu oszacowano, że w 2007r. na skutek zmniejszenia się liczby ludności w gminie w stosunku do roku 2002, z poziomu 75 108 osób do wysokości 74 714 osób, zmniejszyła się jednocześnie liczba gospodarstw domowych z 26 758 do 26 618. W 2002r. samodzielnie zamieszkiwało 21 200 gospodarstw domowych (79,6%).

Tabela 39 GOSPODARSTWA DOMOWE W MIESZKANIACH W GMINIE PIŁA W 2002r.

<b>Gospodarstwa domowe wg liczby osób</b>		
Ogółem	gosp.dom.	26 758
1 osoba	gosp.dom.	5 814
2 osoby	gosp.dom.	6 646
3 osoby	gosp.dom.	6 194
4 osoby	gosp.dom.	5 373
5 osób i więcej	gosp.dom.	2 731
<b>gospodarstwo mieszkające samodzielnie w mieszkaniu</b>		
Ogółem	gosp.dom.	21 200
1 osoba	gosp.dom.	3 682
2 osoby	gosp.dom.	5 228
3 osoby	gosp.dom.	5 167
4 osoby	gosp.dom.	4 683
5 osób i więcej	gosp.dom.	2 440
<b>Mieszkania zamieszkałe stale wg liczby i składu gospodarstw domowych</b>		
Ogółem	miesz.	23 808
1 gospodarstwo domowe razem	miesz.	21 199
1 gospodarstwo domowe jednorodzinne	miesz.	16 398
1 gospodarstwo domowe dwu i więcej rodzinne	miesz.	791
1 gospodarstwo domowe nierodzinne	miesz.	4 010
2 gospodarstwa domowe razem	miesz.	2 294
2 gospodarstwa domowe oba rodzinne	miesz.	879
2 gospodarstwa domowe rodzinne i nierodzinne	miesz.	1 119
3 i więcej gospodarstw domowych	miesz.	315
<b>Gospodarstwa domowe wg tytułu zajmowania mieszkania przez gospodarstwo</b>		
Ogółem		
Ogółem	gosp.dom.	26 757
Własność	gosp.dom.	6 278
spółdzielcze prawo do lokalu	gosp.dom.	9 514
najem mieszkania	gosp.dom.	7 707
Pokrewieństwo	gosp.dom.	2 740
<b>gospodarstwo mieszkające samodzielnie w mieszkaniu</b>		
Ogółem	gosp.dom.	21 199
Własność	gosp.dom.	5 030
spółdzielcze prawo do lokalu	gosp.dom.	8 754
najem mieszkania	gosp.dom.	6 822
pokrewieństwo	gosp.dom.	402

Źródło: Narodowy Spis Powszechny 2002r., GUS

Prognozując, że w Pile w latach 2007- 2013r. liczba ludności maleć będzie w tempie podobnym jak w latach 2002 -2006 ( średnio o około 100 osób rocznie) oszacowano, iż w 2013r. liczba ludności wynieść może około 74 000. Zakładając, że liczba osób przypadająca na gospodarstwo domowe (2,81) w kolejnych latach nie ulegnie zmniejszeniu ani zwiększeniu oszacowano, że w 2013r. liczba gospodarstw domowych w Pile może wynieść 26 335. Może się zdarzyć, że liczba gospodarstw domowych zwiększy się, pomimo spadku liczby ludności, głównie ze względu na wzrost liczby gospodarstw domowych 1-osobowych oraz 2-osobowych, oraz zmniejszeniu liczby gospodarstw domowych 3-osobowych, 4-osobowych i 5 i więcej osobowych.

### **Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych w Gminie Piła**

- przyjmuje się, że na każde gospodarstwo domowe powinno przypadać 1 mieszkanie,
- przyjęto, że do 2013r. wyburzonych zostanie około 40 lokali mieszkalnych (w 2005r. w powiecie pilskim wyburzono 7 lokali, a w 2006r. 4 lokale)
- przyjęto, że według stanu na 2002r. potrzeby mieszkaniowe wynosiły 2 924 mieszkania, gdyż 2294 mieszkań zajętych było przez 2 gospodarstwa domowe oraz 315 mieszkań przez 3 i więcej gospodarstw domowych
- przyjęto, że w stosunku do roku 2006 na przestrzeni lat 2007-2013, liczba gospodarstw domowych zmniejszy się z szacunkowo przyjętych 26 618 w 2006r. do 26 335 w 2013r.
- przyjęto, że liczba ludności w latach 2007-2013 maleć będzie w tempie podobnym, jak w latach 2002-2006

Szacunkowa liczba gospodarstw domowych na koniec 2006r.	<b>26 618</b>
Liczba mieszkań w Gminie Piła na koniec 2006r.	<b>25 422</b>
<b>Statystyczny deficyt mieszkań nad liczbą gospodarstw domowych na koniec 2006r.</b>	<b>1196</b>
Spadek liczby gospodarstw domowych do 2013r.	<b>-283</b>
Wyburzenia	<b>40</b>
<b>Potrzeby mieszkaniowe do końca 2013r.</b>	<b>953</b>

Statystyczny deficyt mieszkań nad liczbą gospodarstw domowych na koniec 2006r. w Gminie Piła wyniósł 1196 mieszkań. W latach 2007-2013 potrzeby mieszkaniowe mogą ulec zmniejszeniu, na skutek ujemnego salda migracji wewnętrznej i zagranicznej. Założono, że do 2013r. wraz ze zmniejszaniem się liczby ludności zmniejszy się liczba gospodarstw domowych o 283, co spowoduje, że łączne potrzeby mieszkaniowe do 2013r. mogą wynieść 953 lokale. Wybudowanie tylu mieszkań do 2013r. zwiększyłoby zasób mieszkaniowy do poziomu 26 335 mieszkań i na 1000 mieszkańców przypadałoby 356 mieszkań wobec 340 mieszkań na koniec 2006r., przy założeniu że liczba mieszkańców Gminy Piła w 2013r. kształtować się będzie na poziomie około 74 000 osób.

Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe do 2013r. należałoby rocznie oddawać do użytkowania około 140 mieszkań. Z analizy ilości mieszkań oddawanych do użytkowania w latach poprzednich (od 269 mieszkań w 2003r. do 341 mieszkań w 2006r.) wynika, że nie powinno być problemów z realizacją potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem. Dla realizacji nagromadzonych potrzeb mieszkaniowych niezbędna jest aktywność, obok inwestorów indywidualnych, również firm deweloperskich realizujących budownictwo wielorodzinne oraz Pilskiego Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego realizującego mieszkania na wynajem.

Istotny udział w bilansie ilościowym potrzeb mieszkaniowych zajmują potrzeby osób najuboższych oraz z wyrokami eksmisyjnymi. Dlatego też istotną rolę w zaspokajaniu potrzeb w najbliższych latach odgrywać będzie gmina, poprzez dostarczanie lokali komunalnych, zamiennych, a przede wszystkim socjalnych. O niezaspokojonych potrzebach najuboższych świadczy stopień realizacji list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na najem lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy. Na koniec 2006r. na liście osób zakwalifikowanych i oczekujących na najem lokalu były 43 osoby, a na zamianę lokalu czekało 9 osób. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006r. liczba wnioskodawców ubiegających się o przydział lub zamianę mieszkania komunalnego, których wnioski zostały przyjęte do realizacji (wnioskodawcy ci spełniają wymogi formalne ustalone przez Radę Miasta Piły), a nie zostały jeszcze zakwalifikowane na listę przydziału bądź listę zamian była następująca:

- liczba wnioskodawców ubiegających się o przydział mieszkania komunalnego - 333 osoby
- liczba wnioskodawców ubiegających się o zamianę aktualnie zamowanego mieszkania komunalnego – 40 osób.

**Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piły na lata 2007-2013**

Na koniec 2006r. gmina nie zrealizowała 385 wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych, z czego z zasobu MZGM 319 wyroków oraz 66 wyroków z innych zasobów. W sumie potrzeby mieszkaniowe gminy, na które składają się wnioski przyjęte do realizacji, oczekujące na realizację oraz wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego, wynoszą około 410 lokali mieszkalnych.

**Tabela 40 REALIZACJA LIST OSÓB ZAKWALIFIKOWANYCH DO ZAWARCIA UMÓW NAJMU W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM**

Rodzaj listy	Lista osób zakwalifikowanych na lokale zamienne	Lista osób zakwalifikowanych na najem lokalu	Lista osób zakwalifikowanych na zamianę z urzędu	Razem
Ilość osób umieszczonych na liście w 2002r.	14	44	16	74
Ilość zawartych umów najmu w 2002r.	14	7	X	21
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2002	X	37	16	53
Ilość osób umieszczonych na liście w 2003r.	7	X	X	7
Ilość zawartych umów najmu w 2003r.	3	X	X	3
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2003	4	X	X	4
Ilość osób umieszczonych na liście w 2004r.	1	79	14	94
Ilość zawartych umów najmu w 2004r.	1	50	9	60
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2004	X	29	5	34
Ilość osób umieszczonych na liście w 2005r.	24	51	11	86
Ilość zawartych umów najmu na w 2005r	2	11	5	18
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2005	22	40	6	68
Ilość osób umieszczonych na liście w 2006r	X	44	10	54
Ilość zawartych umów najmu w 2006r.	X	1	1	2
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2006	X	43	9	52

Źródło: dane Urzędu Gminy Piła

**Tabela 41 DZIAŁANIA W ZAKRESIE REALIZACJI WYROKÓW SĄDOWYCH Z PRAWEM DO LOKALI SOCJALNYCH**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Niezrealizowane wyroki sądowe na koniec roku (narastająco) z tego:	55	123	247	336	385
- MZGM-u	41	95	206	276	319
- innych	14	28	41	60	66
Liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego (narastająco) Z tego:	89	190	371	506	594
- MZGM-u	18	98	251	363	441
- innych	71	92	120	143	153
Liczba przekwalifikowanych lokali mieszkalnych na lokale socjalne	33	1	22	14	17
Odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy (ilość lokali)	7	17	12	7	23

## 6.2 PRZEWIDYWANE KSZTAŁTOWANIE SIĘ POPYTU NA MIESZKANIA W NAJBLIŻSZYCH LATACH

Cechami popytu na nieruchomości mieszkalne są:

- silna intensywność jego ujawniania się
- mała substytucyjność
- słaba reakcja wielkości popytu na ceny
- znaczna rozbieżność pomiędzy popytem potencjalnym a efektywnym.

Popyt mieszkaniowy uzależniony jest od następujących zmiennych:

- dochodów (sytuacji materialnej gospodarstwa domowego)
- posiadanego lub użytkowanego mieszkania
- cen mieszkań lub poziomu czynszów
- kosztów utrzymania mieszkania
- wielkości rodziny
- możliwości pozyskania określonego mieszkania,
- cen innych towarów oraz stopnia zaspokojenia innych potrzeb.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą w najbliższych latach w Pile następujące czynniki:

- malejące bezrobocie
- wzrost dochodów per capita ludności
- rozwój gospodarczy regionu
- wejście na rynek budowlany deweloperów
- aktywność inwestycyjna Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- rotacja najemców pomiędzy zasobem mieszkaniowym gminy a Pilskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego ( najlepszym najemcom gmina będzie proponowała najem lokalu w zasobie PTBS)
- zwiększenie dostępności terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe (kredytów hipotecznych)

Negatywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą takie czynniki, jak:

- wzrost cen gruntów na cele budowlane
- wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym

W Pile istnieją różnorakie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach tworzyli zarówno inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne, deweloperzy, Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz do 2004r. spółdzielnie mieszkaniowe. Gospodarstwa domowe mają więc do wyboru wiele możliwości:

- samodzielną budowę nowego mieszkania (domu jednorodzinnego)
- nabycie mieszkania na rynku pierwotnym od dewelopera (zabudowa jednorodzinna, szeregowa, bliźniacza i wielorodzinna)
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym w zasobie spółdzielni mieszkaniowej
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym w zasobie wspólnot mieszkaniowych
- najem lokalu w zasobie prywatnym
- najem lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

**Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piły na lata 2007-2013**

Niestety, na budowę domu mogą pozwolić sobie jedynie osoby o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Sytuacja ta skutkuje zwiększaniem się potrzeb mieszkaniowych. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są w zasadzie, na poszukiwanie mieszkań na rynku wtórnym bądź dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem. Dlatego też gmina będzie czyniła starania mające na celu przyciągnięcie na lokalny rynek firm deweloperskich. Sposobem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza młodych małżeństw, jest najem mieszkania, zarówno w zasobie prywatnym jak i w Towarzystwie Budownictwa Społecznego. Dlatego też, w kolejnych latach gmina będzie czyniła starania aby PTBS był aktywnym uczestnikiem w budownictwie mieszkaniowym.

Wpływ na sposób oraz możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych ma zjawisko bezrobocia. Obserwując poziom rejestrowanego bezrobocia w okresie lat 2003- 2006r. zauważa się stopniowy spadek bezrobocia zarówno wśród kobiet, jak i mężczyzn z 5371 osób do 3445 osób. Problem bezrobocia zmniejsza szansę na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez część gospodarstw domowych dotkniętych tą sytuacją. Należy spodziewać się w tej sytuacji, że część osób dotkniętych zgłosi zapotrzebowanie na mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy, bądź też otrzyma od gminy lokale socjalne z powodu sądowego wyroku eksmisyjnego z tytułu zaległości w opłatach za usługi mieszkaniowe.

Tabela 42 RYNEK PRACY W GMINIE PIŁA W LATACH 2003-2006

Wyszczególnienie	Lata			
	2003	2004	2005	2006
<b>PRACUJĄCY W GŁÓWNYM MIEJSCU PRACY</b>				
<b>Pracujący wg płci w gminie</b>				
ogółem	22 158	22 377	23 667	b.d.
mężczyźni	10 940	11 621	12 381	b.d.
kobiety	11 218	10 756	11 286	b.d.
<b>BEZROBOCIE</b>				
<b>Bezrobotni zarejestrowani wg płci w gminie</b>				
ogółem	5 371	5 055	4 254	3 445
mężczyźni	2 380	2 166	1 754	1 324
kobiety	2 991	2 889	2 500	2 121

Źródło: Rynek pracy, dane GUS za odpowiednie lata

Ocenę możliwości finansowych lokalnej społeczności można również dokonać poprzez analizę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w kolejnych latach. Pozytywnym zjawiskiem jest znaczący przyrost w 2006r. liczby pozwoleń na budowę zarówno na budynki mieszkalne jednorodzinne (58 pozwoleń), jak i na budynki wielorodzinne (3 pozwolenia na wybudowanie w sumie 91 mieszkań).

Tabela 43 DECYZJE O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

Wyszczególnienie	Ilość pozwoleń					Liczba mieszkań				
	2002	2003	2004	2005	2006	2002	2003	2004	2005	2006
Budynki mieszkalne jednorodzinne	15	37	45	19	58	15	37	45	19	58
Budynki z 2 mieszkaniami i więcej	3	2	1	2	3	236	180	28	61	91
Rozbudowa budynków*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przebudowa pomieszczeń niemieszkalnych**	0	0	8	0	0	0	0	318	0	0
<b>OGÓLEM</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>54</b>	<b>21</b>	<b>61</b>	<b>251</b>	<b>217</b>	<b>391</b>	<b>80</b>	<b>149</b>

Źródło: dane Urzędu Miasta Piły



---

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochodów realnych ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych a także dostępność kredytów hipotecznych, zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy.

Gmina będzie czyniła starania, aby poprzez skuteczną, dobrze ukierunkowaną politykę mieszkaniową tworzyć warunki do rozwoju mieszkalnictwa, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zarówno na własność, jak na wynajem, co pozwoli na przekształcenie potrzeb mieszkaniowych w popyt efektywny.

## 7. ANALIZA MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIESZKALNICTWA W MIEŚCIE (ANALIZA SWOT)

MOCNE STRONY (+)	SZANSE (+)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• stabilna gospodarka miasta</li> <li>• proinwestycyjna polityka gminy</li> <li>• wysokie nakłady na środki trwałe służące gospodarce wodnej</li> <li>• właściwa infrastruktura miejska</li> <li>• wyposażenie zasobu mieszkaniowego w podstawową infrastrukturę techniczną.</li> <li>• rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>• duży odsetek powierzchni gminy pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego</li> <li>• prywatyzacja lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych</li> <li>• przeciętnie większa liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w odniesieniu do innych miast i do średniej dla miast w Polsce</li> <li>• budowa mieszkań przez Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego</li> <li>• relatywnie duże zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych pod względem form własności</li> <li>• sprzedaż gruntów należących do gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• duże zapotrzebowanie na mieszkania prywatne</li> <li>• zwiększenie roli sektora mieszkaniowego w polityce gospodarczej miasta</li> <li>• przygotowanie i uzbrojenie atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe</li> <li>• istnienie dużej ilości niezabudowanych, atrakcyjnie położonych terenów budowlanych</li> <li>• zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych</li> <li>• partnerstwo różnych grup właścicieli na obszarze gospodarki mieszkaniowej</li> <li>• napływ firm deweloperskich</li> <li>• wysokie tempo wzrostu gospodarczego</li> <li>• zwiększająca się dostępność kredytów na cele mieszkaniowe</li> <li>• możliwość pozyskania środków z budżetu państwa przez gminy na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych</li> <li>• możliwość partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w ramach koncesji na roboty budowlane</li> <li>• stworzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych</li> <li>• monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych</li> </ul>
SŁABE STRONY (-)	ZAGROŻENIA (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych</li> <li>• niski udział firm deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym</li> <li>• niskie tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stosunku do potrzeb w latach 2005 i 2006</li> <li>• niekorzystna struktura wiekowa i znaczne potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy</li> <li>• niski poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy</li> <li>• trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego</li> <li>• niewystarczające w stosunku do nagromadzonych potrzeb środki przeznaczone na remonty kapitalne i termorenowacje w zasobie mieszkaniowym gminy</li> <li>• wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ujemne saldo migracji</li> <li>• zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej</li> <li>• szybki wzrost cen nośników energii oraz za usług na obszarze gospodarki mieszkaniowej</li> <li>• bezrobocie</li> <li>• wzrost zapotrzebowania na mieszkania socjalne, przy niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę</li> <li>• wzrost cen gruntów i mieszkań</li> </ul>

## **8. MISJA GMINY W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA**

**Misją Gminy Piła w zakresie mieszkalnictwa jest polepszenie warunków zamieszkania i możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych poprzez stworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz zwiększenia dbałości o stan techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia.**

## **9. STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE**

Na podstawie dokonanej diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Piła, oszacowaniu skali potrzeb mieszkaniowych, jak również z przeprowadzonej analizy SWOT, sformułowano następujące cele strategiczne:

**CEL 1**  
**Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

**CEL 2**  
**Polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych**

**CEL 3**  
**Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy**

## **CEL 1**

# **Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

### **CEL SZCZEGÓŁOWY – UZBRAJANIE TERENÓW**

- stworzenie wykazu gruntów nieuzbrojonych
- opracowanie wieloletniego programu uzbrajania terenów gminy w:
  - sieć wodociągową,
  - sieć kanalizacyjną,
  - sieć ciepłowniczą,
  - sieć elektryczną,
  - sieć gazowa,
  - budową dróg do nowych obszarów aktywności inwestycyjnych
- stopniowe wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- naliczanie opłaty adiacenckiej

### **CEL SZCZEGÓŁOWY – OPRACOWANIE WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA ZASOBEM GRUNTÓW GMINY I WYKAZU GRUNTÓW GMINY PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE**

- określenie, które tereny przeznaczone będą do sprzedaży, a które ze sprzedaży będą wyłączone
- scalenia i wtórny podział geodezyjny terenów ( w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia)
- aktualizacja planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe
- naliczanie renty planistycznej
- wnoszenie nieruchomości gruntowych aportem do spółek gminnych realizujących budownictwo społeczne
- określenie harmonogramu sprzedaży gruntów gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne wraz z podaniem:
  - lokalizacji wraz ze zdjęciem
  - powierzchni
  - przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
  - istniejącego i przewidywanego uzbrojenia
  - możliwości wykorzystania do zabudowy

### **JEDNOSTKA REALIZACYJNA**

- Rada Miejska
- Wydział Inwestycji I Nadzoru
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami
- Wydział Architektury/ Miejska Pracownia Urbanistyczna
- Wydział Promocji I Rozwoju

---

Realizacja celu strategicznego uprości i przyspieszy proces inwestycyjny budowy mieszkań, co przyczyni się do wzrostu ilości projektów inwestycyjnych budownictwa mieszkaniowego zarówno na własność jak i na wynajem na terenie Gminy Piła. Aktywne działania gminy w zakresie tworzenia infrastruktury techniczno-sanitarnej oraz sprzedaż nieruchomości gruntowych uzbrojonych przyczynią się do polepszenia warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe przez inwestorów indywidualnych, firmy deweloperskie oraz Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

**Gmina Piła dążąc do stworzenia korzystnych warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w miarę możliwości będzie:**

1. realizowała uzbrojenie techniczne lub tworzyła korzystne warunki uzbrojenia obszarów przez inwestorów (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, drogi) – realizacja z wyprzedzeniem, tak by brak uzbrojenia nie spowodował zmniejszenia efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego
2. uzupełniała infrastrukturę techniczną na terenach zabudowanych
3. nabywała grunty nieefektywnie użytkowane,
4. wykorzystywała możliwość przejęcia nieruchomości od zalegających względem niej osób fizycznych i prawnych
5. wykorzystywała możliwość przejęcia bądź zamiany nieruchomości Skarbu Państwa
6. kształtowała korzystną strukturę własnościową terenów, z odpowiednio dużym udziałem własności komunalnej, umożliwiającym prowadzenie aktywnej polityki gospodarowania gruntami dla preferowanych form rozwoju mieszkalnictwa
7. uwzględniała problematykę mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
8. dokonywała zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zapotrzebowanie na grunty pod budownictwo mieszkaniowe zarówno teraźniejsze, jak i przyszłe – stworzona zostanie rezerwa terenów budowlanych w planach zagospodarowania przestrzennego
9. podejmowała działania zmierzające do dogęszczania istniejącej zabudowy
10. stymulowała przekształcenia własnościowe rozdrobnionych działek rolniczych, w tym inicjowała scalenia i wtórny podział urbanistyczny, w celu maksymalizacji gospodarki gruntami w mieście
11. sprzedawała nieruchomości gruntowe niezabudowane z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne
12. wносиła grunty aportem do spółek gminnych realizujących budownictwo społeczne
13. wspierała kapitałowo spółki gminne realizujące budownictwo społeczne.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piły wyznacza następujące tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, dla których prowadzone będą inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

- osiedle „Koszyce,
- osiedle „Podlasie”,
- osiedle „Motylewo”,
- osiedle „Gładyszewo”,
- rejon ul. Kusocińskiego – Podchorążych,
- rejon ul. Wybickiego,
- rejon Zalewu Koszyckiego,
- rejon Staszyc.

Rozwój infrastruktury technicznej prowadzony będzie w zakresie:

- zaopatrzenia miasta w wodę z ujęcia wody w Dobrzycy poprzez stację uzdatniania przy ul. Wałęckiej,
- technologicznego spięcia istniejących kotłowni rejonowych, gwarantującego niezawodność systemu,
- zaopatrzenia miasta w gaz, poprzez drugostronne zasilanie miasta, w tym zmiana tranzytowego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia,
- budowy sieci niezbędnych dla funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia wyznaczonych terenów budownictwa mieszkaniowego i obszarów aktywizacji gospodarczej.

Gmina do realizacji celu strategicznego wykorzystywać będzie wszelkie dostępne instrumenty, takie jak:

- planistyczne
  - strategiczne
    - Strategię Rozwoju Miasta na lata 2005-2015
    - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
  - operacyjne
    - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
    - decyzje o warunkach zabudowy
- realizacyjne
  - ekonomiczno-finansowe
    - opłaty adiacenckie
    - renty planistyczne

Władze samorządowe zabezpieczą odpowiednią podaż gruntów oraz prowadzić będą aktywną gospodarkę gruntami dla realizacji celów Strategii Mieszkalnictwa dla Miasta / Gminy Piła na lata 2007-2013. Niezbędne do realizacji tego zadania jest stworzenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych wraz z harmonogramem ich sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. Takie działania pozwolą na stymulowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie gminy, jak również przyczynią się do wzrostu podaży gruntów w określonych lokalizacjach, uzbrojonych i dobrą infrastrukturą komunikacyjną w nowych miejscach aktywności inwestycyjnej. Komunalny zasób terenów pozwala na kształtowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie miast i gmin, a więc jest mechanizmem stymulowania rozwoju mieszkalnictwa. W sytuacji wystąpienia nadwyżki popytu nad podażą terenów budowlanych władze gminy będą wprowadzać grunty na rynek nieruchomości, z kolei w sytuacji wystąpienia nadwyżki podaży gruntów nad popytem na nie, gmina będzie podaż gruntów gminnych minimalizować, tak by nadwyżka podaży nie doprowadziła do zbyt dużego obniżenia ich cen, gdyż może to doprowadzić do usztywnienia podaży gruntów przez prywatnych właścicieli, jak również wywołać niebezpieczne skutki dla rynku kredytowego.

Gmina sprzedawać będzie w pierwszej kolejności te tereny, na których możliwe jest dogęszczenie już istniejącej zabudowy. Gmina oferować będzie grunty zarówno w formie przeniesienia prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego, z jednoczesnym określeniem warunków zabudowy gruntu. W tym celu gmina wystąpi z ofertą zakupu bądź zamiany gruntów będących własnością osób prywatnych, a niewykorzystywanych na cele związane z mieszkalnictwem, a następnie sprzeda grunty zainteresowanym inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe.

Pozwoli to na:

- likwidację wolnych terenów powstałych po wyburzeniach budynków,
- realizację idei miasta zwartej oraz ciągłości zabudowy
- zwiększenie podaży gruntów w dobrych lokalizacjach
- prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami w gminie.

Gmina stymulować będzie również procesy alokacji zasobów poprzez kojarzenie efektywnych użytkowników z odpowiednimi gruntami, jak również będzie pełnić rolę pośrednika pomiędzy prywatnymi właścicielami niezabudowanych terenów budowlanych, a potencjalnymi inwestorami, zamierzającymi realizować budowę mieszkań. Gmina będzie nabywała grunty od innych właścicieli, jak również będzie dokonywała zamian gruntów. Gmina będzie także nabywała grunty za zobowiązania podatkowe właścicieli.

Z analizy sytuacji mieszkaniowej oraz warunków zamieszkania wynika, iż dla realizacji nagromadzonych potrzeb mieszkaniowych niezbędna jest intensyfikacja budownictwa mieszkaniowego, zarówno na własność, jak i na wynajem. Pożądane byłoby aby budownictwo mieszkaniowe w Pile w latach 2017-2013 realizowane było przez:

- firmy deweloperskie
- inwestorów indywidualnych
- Piłski TBS

Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe istotne jest aby w Pile obok inwestorów indywidualnych oraz Piłskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się firmy deweloperskie.

W celu pobudzenia budownictwa mieszkaniowego gmina będzie dążyła do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany firmy deweloperskie. Budownictwo deweloperskie pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. W tym celu gmina zaoferuje w przetargu tereny budowlane, w pełni uzbrojone i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Aby zmniejszyć koszty inwestycji gmina może tereny pod budownictwo mieszkaniowe oddać również w użytkowanie wieczyste.

Dla stopniowej realizacji nagromadzonych potrzeb mieszkaniowych istotna może okazać się dalsza aktywność inwestycyjna PTBS. Budowa mieszkań na wynajem w formule TBS jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości migracji ludności, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność. Dlatego też PTBS wspierany będzie kapitałowo z budżetu gminy.

W latach 2008-2011 planowana jest budowa kolejnych 8 budynków w ramach PTBS z 320 mieszkaniami. Budowa nowych budynków mieszkalnych nastąpi w sąsiedztwie adaptowanych na cele mieszkaniowe budynków pokoszarowych w ramach Lokalnego programu rewitalizacji obszarów powojkowych na terenie miasta Piły. Inwestycje te pochłoną do 2011r. kwotę ponad 47,9 mln zł.

Tabela 44 **PLANY INWESTYCYJNE PTBS**

L.P.	2006r.	2007r.	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.
Ilość budynków <sup>1</sup>	11	15	15	19	21	23
Ilość lokali mieszkalnych <sup>1</sup>	596	708	708	828	928	1.028
Powierzchnia lokali mieszkalnych <sup>1</sup>	29 026	34 330	34 330	40 030	44 830	49 630
Wysokość czynszu <sup>2</sup> w zł/m <sup>2</sup>	6,06	6,89	7,57	8,32	8,61	8,90
Plany inwestycyjne <sup>2</sup>	43 406 534	8 387 411	500 000	16 779 000	14 836 000	15 780 000

<sup>1</sup> narastająco

<sup>2</sup> wysokość czynszu w zł/m<sup>2</sup> została ograniczona do aktualnej wartości odtworzeniowej tj. 2670 zł/m<sup>2</sup>; dopuszcza się zmianę proporcjonalną wysokości czynszu w zł/m<sup>2</sup> w przypadku zmiany wartości odtworzeniowej; w nakładach inwestycyjnych założono 5% wzrost wartości odtworzeniowej

Źródło: Piłskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Gmina będzie promowała tereny inwestycyjne z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe poprzez:



- 
- udostępnienie informacji w Urzędzie Miasta i na stronach internetowych
  - wysyłanie ofert do firm deweloperskich, spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów
  - prezentowanie oferty na targach nieruchomości , konferencjach
  - zamieszczenie oferty w prasie
  - prezentowanie oferty w biurach obrotu nieruchomościami
  - zamieszczenie oferty w bazie danych o projektach inwestycyjnych w państwowej Agencji Inwestycji Zagranicznych, w Fundacji Promocji Gmin Polskich.

**Gminne tereny będą sukcesywnie wyposażane w infrastrukturę techniczno-sanitarną i przeznaczane pod realizację budownictwa mieszkaniowego zarówno przez inwestorów indywidualnych, firmy deweloperskie, jak i Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, zgodnie z wieloletnim programem uzbrajania terenów i wieloletnim programem gospodarowania zasobem gruntów gminy.**

**Dostępność uzbrojonych terenów budowlanych nie będzie czynnikiem ograniczającym rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie.**

## CEL 2

### Polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych

#### CEL SZCZEGÓŁOWY - ZWIĘKSZENIE NAKŁADÓW NA REMONTY I MODERNIZACJE ZASOBU MIESZKANIOWEGO PRZEZ SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE, WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE, PRYWATNYCH WŁAŚCICIELI DOMÓW I GMINĘ

- remonty elewacji budynków
- docieplenie ścian
- docieplenie stropodachów
- wymiana /naprawa pokrycia dachowego
- wymiana rynien i naprawa obróbek blacharskich
- remont kominów
- remont schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych
- naprawa, remont posadzek
- malowanie klatek schodowych
- wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach
- naprawa i wymiana drzwi wejściowych do budynków
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej
- naprawa instalacji odgromowej
- naprawa i wymiana instalacji elektrycznej
- naprawa, wymiana dźwigów osobowych
- izolacja wodoszczelna balkonów
- izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma,
- izolacja termiczna przegród zewnętrznych,
- zwiększenie dbałości o otoczenie budynków

#### CEL SZCZEGÓŁOWY - RACJONALNA PRYWATYZACJA ZASOBU LOKALOWEGO GMINY

- określenie zasobu lokali mieszkalnych do prywatyzacji (wypełnianie wspólnot mieszkaniowych)
- określenie lokali mieszkalnych, które wyłączone będą z prywatyzacji

#### CEL SZCZEGÓŁOWY – EKONOMIZACJA POLITYKI CZYNSZOWEJ W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY

- stopniowe podwyższanie poziomu czynszów tak aby pokrywały niezbędne nakłady na remonty zasobu

#### JEDNOSTKA REALIZACYJNA

- Prezydent Miasta i Rada Miejska
- Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
- Wydział Inwestycji I Nadzoru
- Wydział Gospodarki Komunalnej
- spółdzielnie mieszkaniowe
- wspólnoty mieszkaniowe
- prywatni właściciele domów

Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się naniesień pod względem technicznym i ekonomicznym (moralnym) Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania.

Znacząca liczba budynków mieszkalnych w Pile wymaga obok przeprowadzenie remontów bieżących również remontów kapitalnych oraz termomodernizacji, w szczególności w zasobie spółdzielni mieszkaniowych i zasobie mieszkaniowym gminy. Termomodernizację można finansować w oparciu o system wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych (ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych z 18.12.1998 r. – Dz. U. nr 162, poz. 1121 z późn. zmianami). Pomoc państwa dotyczy termomodernizacji w następujących obiektach:

- budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne prywatne, spółdzielcze, wspólnot mieszkaniowych, zakładowe, miejskie i inne z wyjątkiem budynków jednostek budżetowych,
- budynki zbiorowego zamieszkania o charakterze socjalnym, takie jak dom opieki, dom studencki, internat, hotel robotniczy, dom rencisty
- budynki służące do wykonywania zadań publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego, jak np. szkoły, budynki biurowe gmin
- lokalne źródła ciepła (osiedlowe kotłownie i ciepłownie) lub węzły ciepłe i lokalne sieci ciepłownicze o mocy do 11,6 MW.

**Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:**

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją
- stan techniczny budynku lub jego elementu
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów
- względy estetyki

**Remont i modernizacja budynków przyczyni się do:**

- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych
- polepszenia funkcjonalności
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

**Zakłada się, że pożądaný standard budynku cechować się będzie następującymi atrybutami:**

- instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok
- sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat
- elementy budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat
- elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb
- sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne co rok
- malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

**Zakładany standard lokalu mieszkalnego:**

- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa
- sprawna instalacja gazowa i elektryczna
- wyposażenia lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c, łazienka).

**Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:**

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych
- remont dróg osiedlowych i chodników
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich
- pielęgnację terenów zielonych
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków
- zwiększenie liczby ławek
- zwiększenie liczby placów zabaw
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe.

**Istnieje bezwzględna konieczność rozpoczęcia procesu dostosowywania technicznego i prawnego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, które wcześniej wydzielone zostały po tzw. obrysie budynków i nie mają dostępu do drogi publicznej poprzez nabycie przez właścicieli tych nieruchomości przyległych terenów, tak by spełnione były warunki dla działki budowlanej.**

**RACJONALNA PRYWATYZACJA ZASOBU LOKALOWEGO GMINY**

Prywatyzacja jest procesem działań mających na celu zmianę struktury własności na rzecz własności prywatnej, zwiększając jednocześnie rolę rynku i konkurencji oraz efektywność zarządzania. Sprzedaż mieszkań należących do gminy jest mechanizmem realokacji zasobu w oparciu o reguły rynkowe. Należy się również spodziewać zwiększenia wielkości nakładów na utrzymanie zasobu przez prywatnych właścicieli mieszkań. Dla gminy prywatyzacja mieszkań komunalnych oznacza strumień jednorazowego dochodu ze sprzedaży lokali. Ze względu na socjalny charakter zasobu mieszkaniowego gminy, poziom czynszów nie pokrywa niezbędnych nakładów na remonty.

Nieuzasadnione jest twierdzenie, że gmina prywatyzując zasób mieszkaniowy zmniejsza podaż mieszkań komunalnych. Podaż nieruchomości to nie jest ani zasób, ani przyrost tego zasobu. Podaż nie obejmuje zasobu zajmowanego przez najemców. Podaż tworzą nieruchomości, dla których poszukiwani są najemcy. Dotyczy to nieruchomości istniejących, które oferowane są do ponownego wynajęcia lub nowo wzniesionych nieruchomości, wynajmowanych po raz pierwszy. Dlatego też prywatyzacja nie wpływa negatywnie na podaż mieszkań, ale jedynie na zmniejszanie się zasobu, będącego w dyspozycji gmin.

Prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale w już funkcjonujących wspólnotach. Środki finansowe uzyskane z prywatyzacji zasobów lokalowych będą przeznaczane na realizację programu dotyczącego zwiększania zasobów mieszkań socjalnych. W przyszłości należy dążyć do dalszego wypełniania wspólnot mieszkaniowych właścicielami prywatnymi. Ponadto należy zaniechać stosowania prywatyzacji rozproszonej, skutkującej powstawaniem kolejnych wspólnot mieszkaniowych. Optymalnym rozwiązaniem byłaby sprzedaż wszystkich lokali w budynku. Najemcom, którzy nie byłiby zainteresowani wykupem należy zaproponować inny lokal w budynku, w którym nie przewiduje się sprzedaży lokali. Dlatego też należy wytypować

budynki, w których gmina zamierza sprzedawać lokale, jak również budynki, w których sprzedaż nie będzie możliwa.

**W celu prowadzenia racjonalnej polityki prywatyzacji lokali mieszkalnych należących do gminy, gmina dokona kwalifikacja gminnych zasobów lokalowych, z wyodrębnieniem dwóch grup:**

- lokale mieszkalne przeznaczone do prywatyzacji,
- lokale mieszkalne, które ze względu na konieczność prowadzenia przez gminę lokalnej polityki mieszkaniowej będą nadal posiadały status gminnych zasobów lokalowych.

**GMINA STOSOWAĆ BĘDZIE JEDYNIĘ PRYWATYZACJĘ SELEKTYWNA (WSZYSTKIE LOKALE W BUDYNKU) I ZMIERZAJĄCĄ DO WYCHODZENIA GMINY ZE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.**

**W LATACH 2007-2013 GMINA NIE BĘDZIE SPRZEDAWAŁA LOKALI UŻYTKOWYCH.**

**Czynsz z lokali użytkowych przynosi znaczne dochody, dlatego też z ekonomicznego punktu widzenia celowe jest osiąganie strumienia dochodu w czasie z czynszu, a nie jednorazowego dochodu ze sprzedaży nieruchomości lokalowej.**

### **EKONOMIZACJA POLITYKI CZYNSZOWEJ**

Istotnym kierunkiem działań dla realizacji poprawy standardu zasobów mieszkaniowych I jakości zamieszkania jest stopniowa, rozłożona w czasie ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy. Celem ekonomicznym polityki czynszowej jest stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty. Stosowanie niskiego poziomu czynszu, który nie pokrywa kosztów utrzymania powoduje niepomyślne efekty, takie jak:

- nieefektywną ekonomicznie alokację mieszkań,
- pogłębienie niedoborów w zasobie mieszkaniowym,
- pogorszenie się standardu zamieszkania,
- powiększanie się luki remontowej w ujęciu ilościowym i kwotowym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) dopuszcza wzrost stawek czynszu. W kolejnych latach niezbędne jest stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości. Podwyżki stawek ukształtują czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Ekonomizacja czynszów wykluczy w pewien sposób dotowanie najemców, których stać na opłatę stawek czynszu rynkowego. Podwyżka czynszów dotknie tylko lokatorów o średnich i wysokich dochodach, gdyż najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają w tym przypadku większą pomoc publiczną w postaci dodatków mieszkaniowych i dla tej grupy obciążenie, wynikające ze wzrostu poziomu czynszu, pozostanie w zasadzie nieodczuwalne.

W pierwszym okresie podwyżki czynszów można spodziewać się wzrostu obciążenia gminy z tytułu zwiększenie liczby rodzin kwalifikujących się do otrzymania dodatków mieszkaniowych. W krótkim okresie efekt ten może spowodować, że wzrost przychodów z tytułu wyższych czynszów może zbilansować się z wyższym kosztem dla gminy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych. W długim okresie wzrost poziomu czynszów spowoduje wzrost

stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych remontów, zmniejszając tym samym konieczność przeznaczania z budżetu miasta dodatkowych dotacji na remonty zasobu.

**Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie pozytywne efekty, takie jak:**

- czynsz stanie się kategorią ekonomiczną
- zwiększą się środki wydatkowane na remonty zasobów czynszowych
- zahamowany zostanie proces dekapitalizacji zasobu czynszowego
- nastąpi racjonalizacja najemców i wykorzystania powierzchni.

**Dla osób ubogich zwiększenie poziomu czynszu zostanie zrekompensowane wypłatą dodatków mieszkaniowych.**

**Gmina będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową, pozwalającą zwiększyć środki na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego.**

Doświadczenia wskazują, że całkowite pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty możliwy jest przy czynszu w wysokości około 3 - 4% wartości odtworzeniowej nieruchomości. Obecnie w Gminie Piła najwyższa obowiązująca stawka czynszu wynosi 3,35 zł/m<sup>2</sup> (2,1% wartości odtworzeniowej), a najniższa 1,43 zł/m<sup>2</sup> (1,2% wartości odtworzeniowej). Czynsz w lokalach nie był podwyższany od 2004r. W lokalach socjalnych stawka czynszu wynosi 0,71 zł/m<sup>2</sup>. Niestety, w najbliższych latach podwyższenie czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy Piła jest możliwe tylko w niewielkim stopniu, ze względu na niski status majątkowy najemców, co znajduje odzwierciedlenie w znacznych zaległościach czynszowych.

Z polityką czynszową bezpośrednio związany jest sprawny system systemu windykacji należności, który ma kluczowe znaczenia dla poprawy sytuacji w zakresie prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej oraz zarządzania gminnymi zasobami lokalowymi. Wzrost poziomu windykacji nastąpi między innymi poprzez wyodrębnienie z grupy dłużników gospodarstw domowych, których zadłużenie nie wynika ze złej sytuacji materialnej, w stosunku do tej grupy będą prowadzone bardziej restrykcyjne działania windykacyjne.

## **CEL 3**

### **Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy**

#### **CEL SZCZEGÓŁOWY - DOSTARCZANIE ODPOWIEDNIEJ LICZBY LOKALI SOCJALNYCH, ZAMIENNYCH I NA CZAS NIEOZNACZONY**

##### **Kontynuacja następujących działań:**

- pozyskiwanie w miarę możliwości powierzchni na lokale komunalne w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych
- adaptacja budynków dla potrzeb mieszkaniowych na terenach powojaskowych
- wyremontowanie i zasiedlenie wolnostostanów
  - inwentaryzacja wolnostostanów
  - remont i modernizacja wolnostostanów
- weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
- stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej
- powiększanie liczby lokali socjalnych poprzez przekształcanie lokali komunalnych na socjalne
- nabywanie nieruchomości nadających się do zmiany sposobu użytkowania i adaptowanie na cele mieszkaniowe
- udostępnianie powierzchni najemcom w zamian za przeprowadzenie remontu

#### **JEDNOSTKA REALIZACYJNA**

- Prezydent Miasta i Rada Miejska
- Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
- Wydział Inwestycji i Nadzoru
- Wydział Gospodarki Komunalnej
- Wydział Spraw Lokalowych
- spółdzielnie mieszkaniowe
- wspólnoty mieszkaniowe

Ze względu na znaczne potrzeby mieszkaniowe wśród najuboższych istnieje konieczność pozyskiwania przez gminę nowych powierzchni z przeznaczeniem na lokale socjalne, zamienne i na czas nieoznaczony. W sumie potrzeby mieszkaniowe gminy na koniec 2006r. wynosiły około 410 lokali. Dlatego też zapewnienie przez gminę odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla najuboższych uznane zostało za cel strategiczny w zakresie mieszkalnictwa na obszarze Gminy Piła. Aktualnie zasób mieszkaniowy Gminy Piła stanowią 3904 lokale, z czego 3764 to lokale z najmem na czas nieoznaczony oraz 140 lokali socjalnych.

Zaspokajanie potrzeb najuboższych w postaci dostarczania mieszkań socjalnych, będzie integralną częścią polityki społecznej, której głównym celem będzie aktywizacja zawodowa i obywatelska prowadząca do inkluzji społecznej. Istotne w tym wymiarze jest podjęcie współpracy m.in. z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Urzędem Pracy. Lokale socjalne będą pełnić funkcję tymczasową, a ich lokatorzy powinni traktować zamieszkiwanie w nich jako okres przejściowy.

Na Gminie ciąży ustawowy obowiązek dostarczania lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 23 maja 2006r. (sygn. Akt SK 51/05) dochodzenie przez właściciela lokalu odszkodowania od gminy, która nie dostarczyła lokali socjalnych dla eksmitowanych będzie możliwe w pełnej wysokości, o ile były lokator nadal zamieszkuje lokal. Jednocześnie na Gminie ciąży również obowiązek dostarczania lokali zamiennych dla najemców opłacających do 10 lipca 2001 r. czynsz regulowany, jeżeli powodem wypowiedzenia najmu była konieczność remontu lub rozbiórki budynku. Jest to duże obciążenie dla gmin, wymuszające poszukiwanie nowych możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalizacji gospodarowania i poprawy wykorzystania istniejącego zasobu.

Gmina będzie pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmując działania zmierzające do odzyskania mieszkań. Jednakże pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności nie wystarczy dla całościowej realizacji potrzeb. Dlatego też niezbędna jest szczegółowa weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.

Najemcom zasobu mieszkaniowego gminy, którzy chcieliby polepszyć warunki zamieszkania, proponowane będą lokale mieszkalne w nowo wybudowanym zasobie Pilskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Zwolnione w ten sposób lokale przekształcane będą na lokale socjalne.

Rozwiązanie kwestii braku lokali socjalnych możliwe jest poprzez współdziałanie gminy z innymi właścicielami zasobów mieszkaniowych w mieście, w szczególności spółdzielniami mieszkaniowymi i wspólnotami mieszkaniowymi. Gmina będzie pozyskiwać prawo do lokalu, w miarę możliwości w innych zasobach poprzez umowę najmu a następnie dalsze podnajęcie osobie oczekującej na przydział lokalu.



## 10. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ

Realizacja strategii mieszkalnictwa będzie finansowana z następujących źródeł:

- ŚRODKI GOSPODARSTW DOMOWYCH
- ŚRODKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
- ŚRODKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
- ŚRODKI PILSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
- ŚRODKI MIEJSKIEGO ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
- MAJĄTEK GMINY WNOSZONY JAKO APORT DO WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ
- EMISJA OBLIGACJI KOMUNALNYCH
- ŚRODKI GMINY
  - ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom
  - ze sprzedaży terenów budowlanych
  - z opłaty adiacenckiej
  - z renty planistycznej
  - z podatku od nieruchomości, rolnego, leśnego
- SYSTEM BANKOWY
  - kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę
  - kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnię mieszkaniową
  - kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe
- FUNDUSZE SPECJALNE :
  - **Krajowy Fundusz Mieszkaniowy** na budowę komunalnej infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego
  - **Fundusz Poręczeń Kredytowych**
  - **Norweski Mechanizm Finansowy** w przypadku realizacji zadań z zakresu ochrony środowiska, w tym środowiska ludzkiego, poprzez m.in. redukcję zanieczyszczeń i promowanie odnawialnych źródeł energii np.:
    - ograniczanie korzystania z indywidualnych systemów ogrzewania na rzecz podłączenia do zbiorczych/komunalnych sieci ciepłych, np. ucieplnienie centralnych części miast z zwartą zabudową wielorodzinną, opalanych przez małe lokalne kotłownie i piece kaflowe,
    - prace termomodernizacyjne w budynkach użyteczności publicznej, np. docieplanie ścian i przegród, wymiana drzwi wejściowych i okien, modernizacji źródła ciepła i instalacji ciepłowniczych w budynku z preferencją dla budynków użyteczności publicznej i ich kompleksów będących własnością jednego beneficjenta.
  - **Regionalny Program Operacyjny Województwa Wielkopolskiego na lata 2007-2013**

Wspierane będą działania w zakresie wzmocnienia regionalnych ośrodków wzrostu i rewitalizacji terenów zdegradowanych. Rozważenie wyżej opisanego instrumentu finansowania rekomendowane jest przy przygotowaniu projektów z obszaru:

    - adaptacji pustostanów i budynków wolnostojących,
    - rewitalizacji
  - **Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku budowy lub zmiany systemu ogrzewania na bardziej efektywny ekologicznie

- 
- **Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku modernizacji źródeł i systemów ciepłowniczych.
  - **PFRON** – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych

Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy oraz możliwości pozostałych podmiotów, tj. spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, inwestorów indywidualnych, PTBS. **Istotne jest aby wydatkowane środki finansowe gminy przyciągały środki z budżetu państwa, z sektora prywatnego oraz środki Unii Europejskiej.**

## 11. GMINA JAKO ANIMATOR

Pomimo faktu, iż w obecnych czasach większość mieszkań należy do osób prywatnych oraz spółdzielni mieszkaniowych, gmina nadal pełni wiele ról w mieszkalnictwie. Gmina może występować na rynku nieruchomości zarówno po stronie podaży lokali i gruntów, jak i po stronie popytu na lokale i grunty. Na Gminie Piły spoczywa odpowiedzialność za rozwój całego mieszkalnictwa w gminie, bez względu na rodzaj własności nieruchomości. Dlatego też gmina stymulować będzie działania innych podmiotów inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, gdyż poprawa warunków mieszkaniowych możliwa jest jedynie w długim okresie przy jednoczesnej konsolidacji wszystkich uczestników rynku nieruchomości i rynku budowlanego, tj.: gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, inwestorów indywidualnych, Pilskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych oraz kredytodawców.

Gmina będzie pobudzać wszelkie inicjatywy inwestorów, zmierzające do realizacji nowych powierzchni mieszkalnych zarówno na własność, jak i na wynajem, a także będzie starała się zapewnić mieszkania gospodarstwom domowym ubogim, bezdomnym, o trudnej sytuacji społecznej i zdrowotnej poprzez pozyskiwanie i przydzielanie mieszkań socjalnych, zamiennych i komunalnych.

**Gmina jako animator na rynku nieruchomości będzie podejmować następujące działania:**

- 1. stworzy wykaz gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe**
- 2. zainicjuje scalenia i wtórny podział terenów prywatnych pod budownictwo mieszkaniowe**
- 3. w miarę możliwości uzbroi tereny pod budownictwo mieszkaniowe**
- 4. zapewni połączenia komunikacyjne dla nowych obszarów aktywności inwestycyjnej**
- 5. aktualizować będzie na bieżąco miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,**

Cele strategii mieszkalnictwa realizowane poprzez świadome wykorzystanie możliwości, jakie daje zagospodarowanie przestrzenne, pozwala gminie stać się nowoczesnym animatorem działań promujących rozwój mieszkalnictwa własnościowego oraz na wynajem.

Większość popytu mieszkaniowego może zostać zrealizowana przy niewielkim zaangażowaniu finansowym gminy. Rolą gminy jest zapewnienie pod inwestycje odpowiedniej podaży uzbrojonych terenów budowlanych z aktualnymi, szczegółowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina będzie stwarzać warunki do realizacji budownictwa mieszkaniowego przez inwestorów indywidualnych, deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe i Pilskie Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W przypadku wymienionych podmiotów, proces inwestycyjny oraz jego finansowanie odbywa się w całości w sektorze prywatnym (z wyjątkiem PTBS). Gmina będzie również wspierać kapitałowo Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o o. , gdyż realizacja nowych inwestycji budowy mieszkań na wynajem jest ważną, a zarazem najtańszą alternatywą realizacji potrzeb mieszkaniowych.

## 12. SYSTEM WDRAŻANIA, MONITOROWANIA I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

Do sprawnego zarządzania realizacją strategii mieszkalnictwa niezbędne jest wyznaczenie przez Prezydenta Miasta Zespołu ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa, kierowanego przez Zastępcę Prezydenta Miasta Piły. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację celów strategii mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonymi programami, planami działań i zadaniami.

Zespół będzie:

- analizował stopień realizacji działań zawartych w planie operacyjnym poprzez odpowiednie wskaźniki:
  - ilość sprzedanych terenów budowlanych przez gminę
  - ilość wybudowanych mieszkań
  - ilość mieszkań będących w budowie
  - ilość zaadoptowanych lokali na cele mieszkaniowe
  - ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, zamiennego i komunalnego
  - poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy
  - efekty rzeczowe i finansowe działalności remontowej i modernizacyjnej gminy, wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, PTBS
  - ilość i powierzchnia terenów wzbogaconych o infrastrukturę techniczną
  - powierzchnia terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego
  - terminowość utworzenia:
    - wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych
    - wieloletniego programu uzbrajania terenów
  - terminowość aktualizacji wyżej wymienionych wykazów i programów
- weryfikował bieżące problemy na etapie wdrożenia
- dostosowywał realizację strategii do zmieniającego się otoczenia prawnego, ekonomicznego i społecznego
- składał sprawozdania Prezydentowi Miasta i Radzie Miejskiej z wykonania planu operacyjnego
- informował mieszkańców o realizowanych celach strategicznych i operacyjnych oraz oczekiwanych efektach.

**Główną rolą Zespołu będzie  
monitorowanie przebiegu realizacji strategii.**

Działania przewidziane w Strategii Mieszkalnictwa powinny być prowadzone przez wszystkie podmioty działające na obszarze rynku budownictwa mieszkaniowego oraz rynku nieruchomości, przy wiodącej roli Gminy Piła oraz Zespołu ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa.

Prezydent powoła Zespół ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa składający się z Naczelników Wydziałów Urzędu Miasta, Prezesa Piłskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, przedstawiciela Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, społeczności spółdzielczej i wspólnot mieszkaniowych.

CELE SZCZEGÓŁOWE/ZADANIA	WSKAŹNIKI / TERMINY
Utworzenie wykazu gruntów nieuzbrojonych	Realizacja do 31 marca 2008r., aktualizacja co kwartał
Opracowanie wieloletniego programu uzbrajania terenów gminy	Realizacja do 31 marca 2008r., aktualizacja co kwartał
Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych	Realizacja do 31 marca 2008r., aktualizacja co kwartał
Zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego	<p>Osiągnięcie do 2013r. następującego standardu budynków</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok</li> <li>• sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat</li> <li>• elementy budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat</li> <li>• elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb</li> <li>• sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat</li> <li>• sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne co rok</li> <li>• malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb</li> <li>• kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.</li> </ul>
Racjonalna prywatyzacja zasobu lokalowego gminy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wykluczenie prywatyzacji lokali użytkowych</li> <li>• selektywna prywatyzacja lokali mieszkalnych w budynku</li> <li>• prywatyzacja lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.</li> </ul>
Ekonomizacja polityki czynszowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plan maksymalny - wzrost czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej do 2013r, przy czym tempo wzrostu uzależnione będzie od sytuacji ekonomicznej najemców</li> <li>• minimalne roczne zmiany czynszów winny uwzględniać niezbędny wzrost o wskaźnik inflacji powiększony o wskaźnik 2-5%</li> </ul>
Dostarczanie odpowiedniej liczby lokali socjalnych, zamiennych i na czas nieoznaczony	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sukcesywne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych</li> </ul>

**W celu wdrożenia strategii mieszkalnictwa należy:**

- sukcesywnie modyfikować przyjęte programy, plany działania oraz zadania na lata 2007-2013 jednocześnie wprowadzając nowe, które będą dostosowane do aktualnych potrzeb,
- analizować stopień realizacji działań zawartych w planie operacyjnym poprzez odpowiednie wskaźniki,
- podjąć szerokie działania marketingowe i doradcze w celu pobudzenia inicjatyw remontowych oraz inwestycyjnych,
- prowadzić kampanię informacyjną o celach strategii mieszkaniowej i planowanych efektach
- kreować lobbing we władzach samorządowych na rzecz zwiększenia środków budżetowych na mieszkalnictwo

**Nadzór nad całością realizowanych projektów sprawuje  
Prezydent Miasta**

Podstawowym instrumentem **monitorowania** realizacji Strategii Mieszkalnictwa dla Gminy Piły na lata 2007-2013 będą okresowe (roczne) oceny sporządzane przez Zespół ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa, powołany przez Prezydenta Miasta.

Analiza, ocena, aktualizacja Strategii Mieszkalnictwa będzie prowadzona w oparciu o współpracę ze wszystkimi zainteresowanymi podmiotami tj. mieszkańcami, inwestorami, deweloperami, Piłskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego, spółdzielniami mieszkaniowymi, wspólnotami mieszkaniowymi, Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej, zarządcami, pośrednikami w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawcami majątkowymi, Urzędem Miasta.

**Zasadniczym celem komunikacji społecznej** jest uzyskanie partycypacji społeczności lokalnej w procesie realizacji strategii. Podstawą partycypacji będzie wszechstronna informacja, która ma wyjaśniać mieszkańcom korzyści, jakie płyną z realizacji celów strategii.

Na informację na temat strategii składa się:

- wyjaśnienie zagadnień strategii i oczekiwanych efektów
- bieżące wiadomości z realizacji strategii
- wnioski z monitorowania, oceny i aktualizacji.

**Komunikacja społeczna** dotycząca realizacji celów strategicznych, programów, planów działań i zadań odbywać się będzie poprzez:

- informacje na stronach internetowych Urzędu Miasta
- informacje w wydawnictwach Urzędu Miasta
- bezpośrednie spotkania z mieszkańcami, użytkownikami, właścicielami mieszkań oraz inwestorami i zarządcami nieruchomości

W ramach społecznej oceny realizacji strategii co 2 lata planuje się przeprowadzenia ankiet i wywiadów wśród mieszkańców miasta.

**Za komunikację społeczną odpowiada  
Wydział Promocji i Rozwoju**

### **13. PODSUMOWANIE I WNIOSKI**

Strategia Mieszkalnictwa dla Gminy Piły na lata 2007-2013 jest dokumentem otwartym, który odzwierciedla potrzeby oraz podstawowe działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Strategia Mieszkalnictwa przedstawia cele i kierunki strategicznych działań w zakresie mieszkalnictwa do 2013r. Uwzględnia wszystkie dostępne formy inwestowania na terenie miasta. Za główny cel polityki mieszkaniowej należy uznać stworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez uzbrajanie terenów oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami tak by do 2013r zaspokoić potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa w Pile. Istotnym obszarem polityki mieszkaniowej będzie polepszenie warunków zamieszkania poprzez zwiększenie nakładów na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego, prywatyzację zasobu oraz ekonomizację polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy. Nie mniej istotna jest również pomoc gminy dla najuboższych, wyrażająca się zapewnieniem schronienia osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej poprzez dostarczanie lokali komunalnych i socjalnych.

Realizacja celów strategicznych przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawy środowiska zamieszkania. Wykonanie przedstawionych w strategii zadań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, PTBS, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców Gminy Piły.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że popyt na mieszkania w najbliższych latach będzie wzrastał, w szczególności dzięki zwiększeniu się dostępności kredytów hipotecznych. Przy dalszym wzroście gospodarczym i utrzymaniu proinwestycyjnego kierunku rozwoju lansowanego przez Radę Miejską oraz Prezydenta Miasta, możliwe jest osiągnięcie założonych celów strategicznych i operacyjnych, tj. polepszenie standardu jakościowego zasobu mieszkaniowego, przyrost zasobu mieszkaniowego, jak również zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

**Dla osiągnięcia założonych celów  
ustanowiono mieszkalnictwo jednym z priorytetowych  
kierunków w gospodarce Gminy Piły**