

Załącznik do
Uchwały Nr XVII 235/2012
Rady Miasta Piły
z dnia 28.02.2012 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PIŁA
NA LATA 2012 – 2016**

W S T Ę P

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miasta Piły zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2007-2011” przyjętego uchwałą Rady Miasta Piły nr XVII/195/07 z dnia 18 grudnia 2007 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny okres. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i dlatego obejmuje lata 2012-2016.

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

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

Program zawiera:

- 1) Analizę stanu i prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) Opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy wraz z analizą potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

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

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Do zadań tych ustawodawca zaliczył m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

W myśl art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych

z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

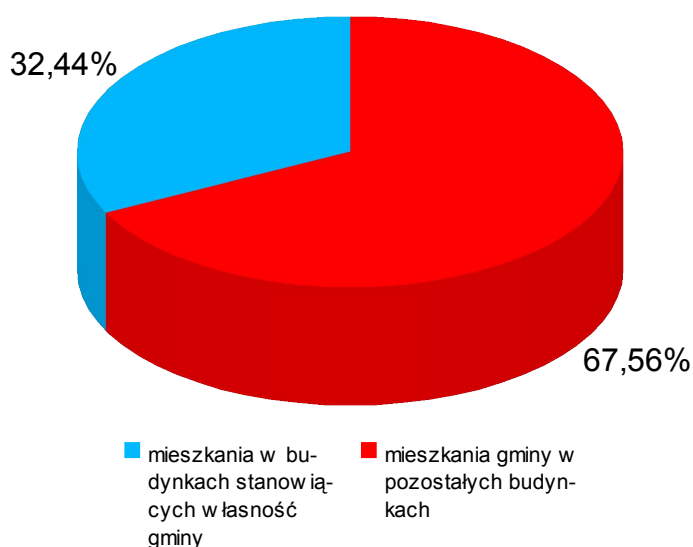
Zasób mieszkaniowy Gminy Piła tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piła oraz lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych. Liczbę tych lokali przedstawiają odpowiednio tabela nr 1 i tabela nr 2

Tabela 1 Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piła

Ilość budynków	215
Ilość lokali mieszkalnych	1143
Powierzchnia w m ²	59 520

Tabela 2 Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Piła w innych budynkach

wyszczególnienie	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Budynki spółdzielcze
Ilość wspólnot/spółdzielni	269	3
Ilość lokali mieszkalnych	2321	59
Powierzchnia w m ²	112 611	2 743



Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Piła to 3.523 lokale mieszkalne o powierzchni 175 748 m². Dynamikę zmian w tym zakresie w porównaniu z 2007 rokiem gdy uchwalony został poprzedni wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2007-2011 przedstawia tabela 3.

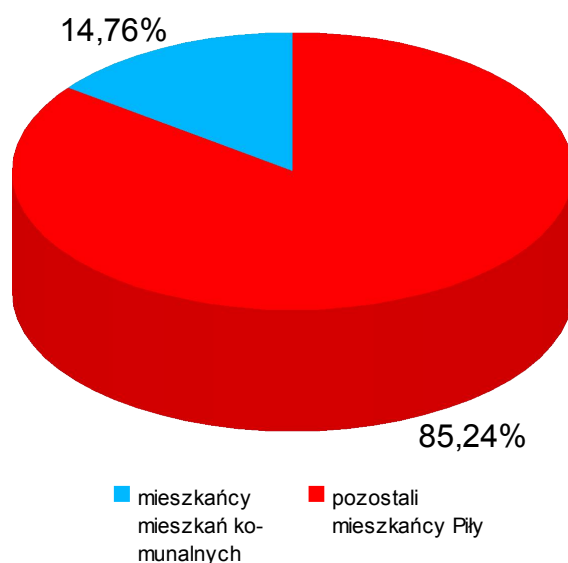
Tabela 3 Dynamika zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Piła w latach 2007-2011

wyszczególnienie	Stan w 2007 roku	Stan w 2011 r	różnica	Dynamika w %
Ilość lokali mieszkalnych	3 904	3 523	-381	90,24%
Powierzchnia w m ²	193 360	174 874	-18 486	90,44%

Miasto Piła według danych GUS na dzień 31 XII 2010 r. zamieszkiwało 74 476 mieszkańców, przy liczbie mieszkań ogółem 25 922. W tym samym czasie w 3 564 mieszkaniach komunalnych zamieszkiwało 10 993 osoby. Udział procentowy zasobów mieszkaniowych Gminy Piła w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

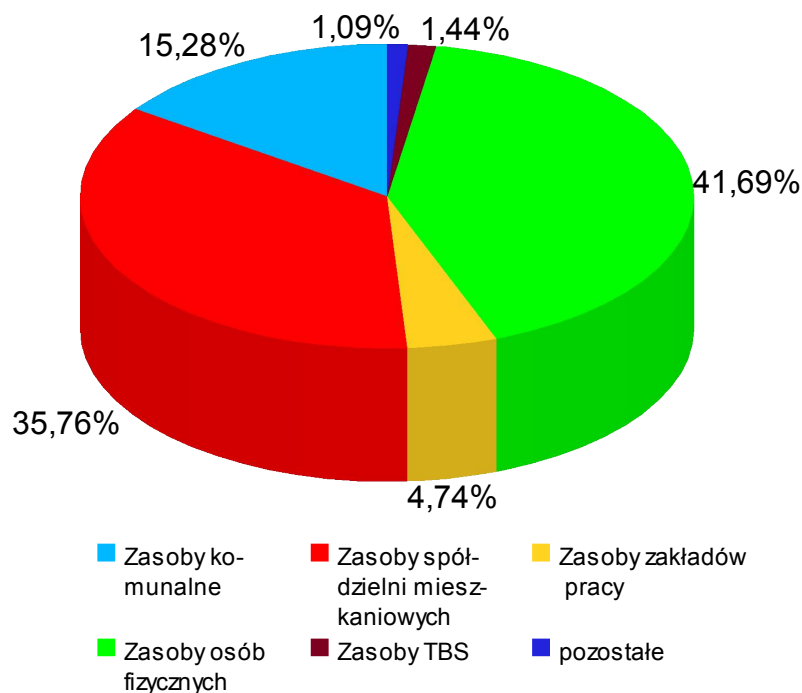
wyszczególnienie	Miasta Piła	Zasób mieszkaniowy	Udział procentowy
Liczba mieszkań	25 922	3 564	13,75%
Liczba mieszkańców	74 476	10 993	14,76%



Obrazowo można powiedzieć, że co siódmy mieszkaniec Piły korzysta z komunalnych zasobów mieszkaniowych. Najwięcej mieszkań w Pile znajduje się w dyspozycji osób fizycznych oraz spółdzielni mieszkaniowych. Najpełniejsze dane GUS w tym zakresie pochodzą z 2007 roku i przedstawia je tabela nr 5.

Tabela nr 5 Mieszkania w Mieście Pile według form własności – 31 XII 2007 r.

Forma własności	Liczba mieszkań	Udział procentowy
Zasoby komunalne	3 916	15,28%
Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	9 164	35,76%
Zasoby zakładów pracy	1 214	4,74%
Zasoby osób fizycznych	10 684	41,69%
Zasoby TBS	369	1,44%
pozostałe	280	1,09%
Razem	25627	100,00%



Widoczna jest tendencja zmniejszania udziału gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, z 15,21% na koniec 2007 r. do 13,75% ogółu mieszkań. Na koniec 2010 r. Jest to naturalna ogólnopolska tendencja związana ze sprzedażą mieszkań. Warto przy tym odnotować, że w tym samym czasie zasoby TBS z 369 mieszkań wzrosły do 829 mieszkań i stanowią dzisiaj ponad 3% ogółu mieszkań w Pile.

Biorąc pod uwagę zainteresowanie wykupem mieszkań można przewidywać przedstawione w tabeli nr 6 następujące szacunkowe zmiany w zasobie mieszkaniowym Gminy Piła:

Tabela nr 6 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Piła w latach 2012-2016

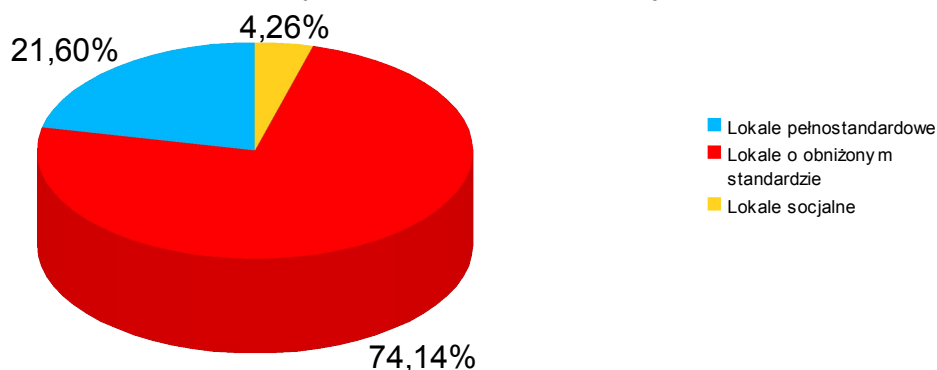
wyszczególnienie		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość lokali mieszkalnych		3 523	3 443	3 363	3 283	3 203	3 123
Powierzchnia w m ²		174 874	170 903	166 932	162 961	158 990	155 019
W tym							
Lokale mieszkalne W budynkach Gminy	ilość	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143
	pow. w m ²	59 520	59 520	59 520	59 520	59 520	59 520
Pozostałe lokale Mieszkalne Gminy	ilość	2 380	2 300	2 220	2 140	2 060	1 980
	pow. w m ²	115 354	111 383	107 412	103 441	99 470	95 499

W ramach posiadanego przez Gminę Piła zasobu mieszkaniowego konieczne jest zwiększenie udziału mieszkań socjalnych. Aktualnie zarejestrowanych jest 440 wyroków sądowych przyznających uprawnienie do lokali socjalnych oczekujących na realizację (w tym 117 dotyczy lokali spoza zasobu gminy). Skutkuje to obowiązkiem wypłaty odszkodowań dla właścicieli lokali. Powiększenie zasobu lokali socjalnych będzie realizowane w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne w tym podział lokali na mniejsze. Stan i prognozę w tym zakresie przedstawia tabela nr 7.

Tabela 7 Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy dotyczące jego wielkości z podziałem na lokale pełnostandardowe, o obniżonym standardzie i lokale socjalne

wyszczególnienie	Stan wyjściowy 2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość lokali mieszkalnych	3 523	3 443	3 363	3 283	3 203	3 123
Powierzchnia w m ²	174 874	170 903	166 932	158 990	158 990	155 019
W tym						
Lokale pełnostandardowe	761	741	721	701	681	661
Lokale o obniżonym standardzie	2612	2532	2452	2372	2292	2212
Lokale socjalne	150	170	190	210	230	250

lokale pełnostandardowe, o obniżonym standardzie i lokale socjalne w 2011 r.



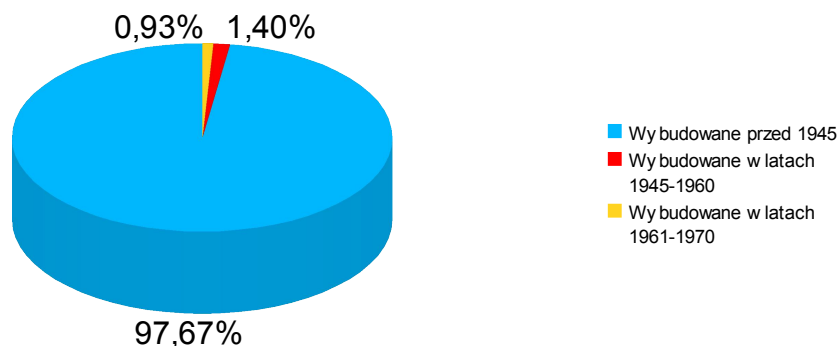
Rozdział II

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

Oceniając aktualny stan techniczny mieszkaniowych zasobów Gminy Piła należy zauważyć, że duża część tych zasobów (z wyłączeniem zasobów znajdujących się w wspólnotach mieszkaniowych) znajduje się w budynkach starych, często przedwojennych. Są one w nie najlepszym stanie technicznym, wymagają ciągłych remontów bieżących oraz remontów kapitalnych. Ponadto są one gorzej wyposażone w instalacje i urządzenia sanitarne. Wiek budynków przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8 Wiek budynków w zasobach mieszkaniowych Gminy Piła
(budynki stanowiące w 100% własność Gminy)

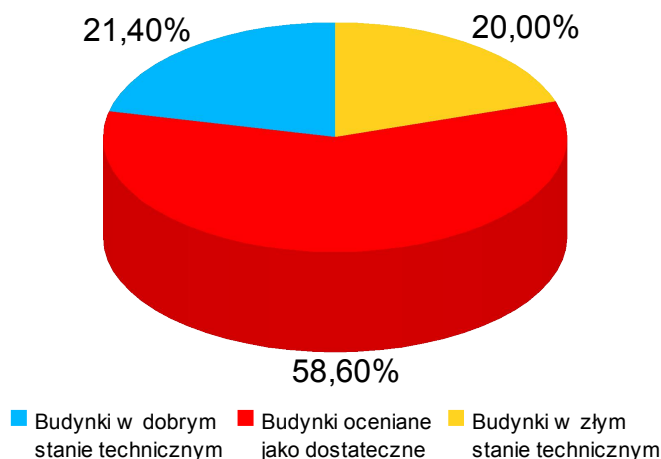
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1945	210	97,67%
2	Wybudowane w latach 1945-1960	3	1,40%
3	Wybudowane w latach 1961-1970	2	0,93%
4	Wybudowane po 1970		0,00%
	Razem	215	100,00%



Dla racjonalnego zarządzania substancją mieszkaniową o takiej strukturze wiekowej szczególnie istotne jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Jest to przesłanka do podejmowania decyzji o remontach, rozbiórkach bądź sprzedaży budynków. Podział budynków stanowiących 100% własność Gminy Piła według stanu technicznego przedstawia tabela nr 9

Tabela nr 9 Stan techniczny budynków stanowiących w 100% własność Gminy

Stan Techniczny	Opis	liczba Budynków	liczba Mieszkań	powierzchnia Mieszkań	udział % l. budynków
bardzo dobry Grupa I	Budynki w bardzo dobrym stanie technicznym, które nie wymagają remontów.	0	0	0	0,00%
dobry Grupa II	Budynki w okresie objętym programem nie wymagają ponoszenia dużych nakładów finansowych.	46	252	10840	21,40%
średni Grupa III	Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia w wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia wymagają większych nakładów finansowych.	126	674	30922	58,60%
zły Grupa IV	Budynki w złym stanie technicznym wymagają dużych nakładów finansowych w celu przywrócenia poprawnego stanu technicznego i funkcjonalnego.	43	217	18058	20,00%
	Razem	215	1143	59820	100,00%



Jak wynika z zestawienia około 78% budynków jest stanie średnim lub złym. Wymaga to zwiększonych nakładów na remonty bieżące oraz kapitalne. Konieczne są przy tym decyzje, w które budynki nie opłaca się już inwestować i definitywnie należy przeznaczyć je do rozbiórki. Wyposażenie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Piła, znajdujących się w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot, przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10 Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	3523	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1173	33,30%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	807	22,90%
	c) ogrzewanie piecowe	1543	43,80%
2	instalacja elektryczna	3523	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3523	100,00%
4	instalacja gazowa	3206	91,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	243	6,90%
6	lokale z łazienką i wc	2508	71,20%
7	lokale z wc	1015	28,80%
8	lokale bez urządzeń	0	0,00%
	Razem	3523	100%

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się: maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Priorytetem przy realizacji remontów budynków będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termo modernizacja obiektów.

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

Wykonanie remontów w roku 2011 wynikających ze stanu technicznego z podziałem na budynki stanowiące współwłasność i własność Gminy Piła – przedstawia tabela nr 11

Tabela nr 11 Rzeczowe wykonanie remontów w 2011 r.

Wyszczególnienie	Budynki stanowiące Współwłasność Gminy		Budynki stanowiące Własność Gminy	
	Ilość Budunków	Wartość Robót	Ilość Budunków	Wartość Robót
roboty murarsko-tynkarskie	3	37 667 zł	4	101 310 zł
roboty dekarско-błacharskie	1	7 900 zł	10	189 600 zł
stolarka budowlana	38	81 445 zł	12	21 480 zł
roboty szklarskie				
roboty malarskie	14	307 680 zł	11	230 300 zł
roboty instalacji gazowej				
roboty instalacji co i cw	2	39 300 zł	1	39 500 zł
roboty instalacji wod - kan			2	21 300 zł
roboty instalacji elektrycznej			8	51 900 zł
roboty zduńskie	8	15 600 zł	10	20 500 zł
roboty kominiarskie				
roboty różne			7	187 028 zł
dokumentacja			3	7 090 zł
Termomodernizacja:				
- kompleksowa (całego budynku)				
- częściowa (części budynku)				
razem		489 592 zł	razem	870 008 zł

Wykonane remonty we wspólnotach nie dotyczą części wspólnych, na których remont Gmina Piła przekazuje środki na wydzielony przez wspólnoty fundusz remontowy (w 2011 roku 2.438 tys. zł).

Ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piła potrzeby finansowe na rok 2012 zostały określone na następującym poziomie:

- Remonty lokali w budynkach stanowiących
współwłasność Gminy Piła **500 000 zł**

- Remonty budynków stanowiących własność
Gminy Piła **1 000 000 zł**

Nie oddaje to w pełni potrzeb remontowych. Gdyby przyjąć, że wydatki na utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących 100% własność gminy powinny się kształtować na poziomie zbliżonym do poziomu wydatków na utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy, to na remonty budynków stanowiących własność Gminy Piła powinna być w 2012 roku wydatkowana kwota około **1,5 mln zł**. Rzeczywiste wydatki są jednak uzależnione od możliwości finansowych. W dłuższej perspektywie konieczne będzie wygospodarowanie dodatkowych środków w uwagi na stan techniczny budynków zaliczonych do IV grupy. W latach 2013-2016 powinny być przeznaczane na remonty środki

odpowiednio zwiększane co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Priorytety to:

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

Ponadto w miarę potrzeb i możliwości finansowych realizowane będą:

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

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

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

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

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XXXII/380/05 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piła oraz udzielania bonifikat.. Uchwała przewiduje bonifikatę od ceny sprzedaży do 90% oraz określa lokale, które nie podlegają sprzedaży. Sprzedaż mieszkań w latach 2007 – 2010 przedstawia w tabela nr 12.

Tabela nr12 Sprzedaż mieszkań w latach 2007 – 2010

	2007	2008	2009	2010
Liczba sprzedanych mieszkań	74	104	73	61
Powierzchnia sprzedanych mieszkań	3.735,46 m ²	5.239,27 m ²	3.233,48 m ²	3.306,62 m ²
Wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań	1.216.085,72	2.390.064,55	1.895.393,26	1.704.413,25

W latach 2007-2010 wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły łącznie 7.205.937,08 zł podczas gdy dotacja z budżetu miasta wyniosła 7.270.000,00 zł. Do roku 2009 dotacja była przeznaczona na remonty. W roku 2010 i 2011 dotacja w łącznej wysokości 5.000.000 zł przeznaczona została na dopłatę do kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych. Zaplanowana na 2011 rok dotacja wyniosła 3.000.000,00 zł przy przewidywanych wpływach z tytułu sprzedaży mieszkań około 1.150.000,00 zł.

Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szacuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła, następować będzie sprzedaż około 80 lokali mieszkalnych.

Zasadnym jest posiadanie przez Miasto niezbywalnego zasobu mieszkaniowego w celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o niskich dochodach. W związku z tym planuje się utrzymanie wyodrębnionego z mieszkaniowego zasobu Gminy Piła zasobu, z którego mieszkania nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wejdą wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Gminy Piła

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

Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Aktualny stan jest następujący;

- 1) w 21 wspólnotach – po jednym lokalu niewykupionym,
- 2) w 33 wspólnotach – po dwa lokale niewykupione,
- 3) w 24 wspólnotach – po trzy lokale niewykupione.

Zakłada się sprzedaż lokali w budynkach jedno i dwulokalowych.. Aktualnie w zasobach mieszkaniowych Gminy Piła znajdują się 22 budynki jednolokalowe i 34 budynki dwulokalowe.

Gmina Piła dla osiągnięcia tego celu będzie korzystać między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie

Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Odzyskiwane w tym trybie wolne lokale mogą być sprzedawane w drodze przetargu lub mogą być przeznaczone do zamiany.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Właściwa gospodarka mieszkaniowa wymaga ustalenia czynszu na poziomie zbliżonym do czynszu ekonomicznego. Dlatego też wysokość czynszu powinna uwzględniać:

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

Ze względu na rolę i zadania gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności zasób mieszkaniowy gminy uznaje się za sektor *non-profit*, dlatego też kalkulacja czynszu ekonomicznego nie uwzględnia zwrotu na kapitale. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów stawka czynszu może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej tylko w uzasadnionych przypadkach. Wartość odtworzeniowa to przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla danego powiatu ogłaszane co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa. . Aktualnie wskaźnik ten wynosi 3.513 zł i obowiązuje od 01.10.2011 do 31.03.2012r. . Dopuszczalna stawka czynszu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej może wynosić 8,78 zł/m². Obowiązujące od 1.01. 2009r. stawki czynszu w Gminie Piła przedstawia tabela nr 13

Tabela nr 13 Stawki czynszu w Gminie Piła

wyszczególnienie	Kategoria lokalu	Stawka za m ² /m-c	Wskaźnik wartości odtworzeniowej (%)
Lokale o obniżonym standardzie	1	1,66	0,57%
	2	2,27	0,78%
	3	2,76	0,94%
	4	3,22	1,10%
	5	3,68	1,26%
Lokale pełnostandardowe	6	3,88	1,33%
Średnia stawka (bez lokali socjalnych)		3,21	1,10%
Lokale socjalne		0,83	0,28%

Stawki czynszu za lokale mieszkalne w Gminie Piła są znacznie niższe od stawek dopuszczalnych. Porównując poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy z poziomem kosztów ponoszonych na utrzymanie i niezbędne remonty należy stwierdzić, iż wskazana jest ich zmiana oraz systematyczne coroczne podwyżki co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Utrzymanie dotychczasowych stawek czynszu spowoduje brak wystarczających środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i jego dalszą degradację. Wzrost czynszów na proponowanym poziomie pozwoliłby na zaprzestanie dotowania gospodarstw domowych, które takiego wsparcia nie wymagają. Podwyżka czynszów będzie neutralna dla rodzin najbiedniejszych, które spełniają kryteria i mogą korzystać z systemu dodatków mieszkaniowych.

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

1. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania ,konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.
3. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piła ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokale mieszkalne,
 - 2) czynsz za lokale socjalne.
4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Prezydent Miasta Piły, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
5. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o kartę kwalifikacyjną zawierającą punktację czynszową ustaloną dla danej kategorii lokali – wyliczoną zgodnie z zarządzeniem Prezydentem Miasta Piły.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piła.
7. Stawki czynszu, o których mowa w pkt. 4, będą podwyższane się raz w roku, począwszy od 2013r. co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
9. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w pkt. 3 płacone są z góry do 10 tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
10. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
11. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale podjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział V

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

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

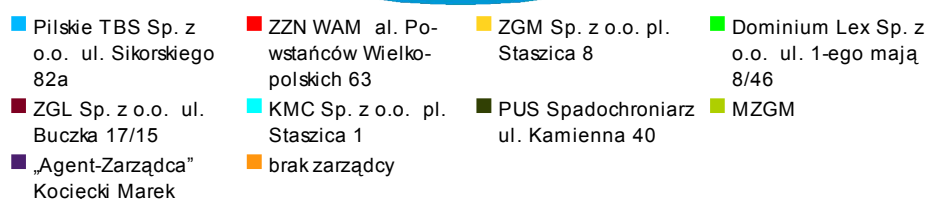
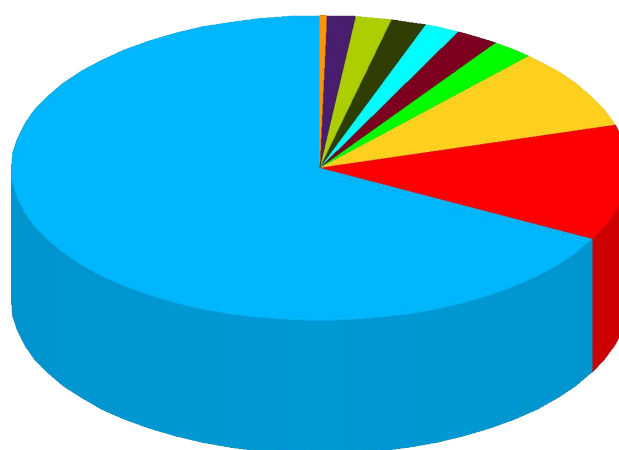
- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,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

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

Nieruchomości stanowiące współwłasność Gminy Piła są zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe. 269 wspólnot jest zarządzanych przez 9 zarządców

Tabela 14 Zarządcy według ilości wspólnot

Zarządca	Ilość wspólnot	Udział %
Pilskie TBS Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 82a	181	67,29%
ZZN WAM al. Powstańców Wielkopolskich 63	33	12,27%
ZGM Sp. z o.o. pl. Staszica 8	23	8,55%
Dominium Lex Sp. z o.o. ul. 1-ego maja 8/46	6	2,23%
ZGL Sp. z o.o. ul. Buczka 17/15	6	2,23%
KMC Sp. z o.o. pl. Staszica 1	5	1,86%
PUS Spadochroniarz ul. Kamienna 40	5	1,86%
MZGM	5	1,86%
„Agent-Zarządca” Kocięcki Marek	4	1,49%
Brak zarządcy	1	0,37%
Razem	269	100,00%



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

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 to wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) środki z budżetu Gminy,
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- 4) inne środki nie ujęte w programie a dozwolone innymi przepisami prawa.

Czynsze stanowią główną część środków pozyskiwanych na potrzeby gospodarki mieszkaniowej. Jednak sytuacja gospodarcza w kraju, sytuacja rodzin zamieszkujących mieszkaniowy zasób gminy powoduje, że z roku na rok powstaje zadłużenie w płatnościach czynszowych. Rodzi to kolejne konsekwencje w postaci braku środków nie tylko na bieżące utrzymanie zasobu ale także na remonty. Planując źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012- 2016 należy uwzględnić że duża część tych zasobów jest w nie najlepszym stanie technicznym, wymaga ciągłych remontów bieżących oraz remontów kapitalnych. Zatem trzeba podjąć decyzję o adekwatnej podwyżce stawek czynszowych lub o dofinansowaniu gospodarki mieszkaniowej z innych źródeł.

Środki finansowe pochodzące z Unii Europejskiej mogą być ważnym źródłem finansowania gospodarki. Należy przygotować się do możliwości aplikowania środków z nowego budżetu Unii Europejskiej od roku 2014.

Tabela 15 Przychody z najmu lokali mieszkalnych w 2011 r. (według umów)

Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	174 874
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² (bez socjalnych)	169 427
Stawka czynszu zł/m ² /m-c (średnia)	3,21
Przychód roczny w zł	6 526 328
Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	5 447
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,83
Przychód roczny w zł	54 252,12
RAZEM PRZYCHÓD	6 580 580

Jednocześnie koszty ponoszone rocznie na utrzymanie zasobu mieszkaniowego są wyższe o ponad 2 mln, co pokazuje tabela nr 16

Tabela nr 16 Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy Piła w 2011 r.

wyszczególnienie	Mieszkania w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	Mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność Gminy
Łączna powierzchnia mieszkań (m ²)	59 520	116 228
Koszt utrzymania 1m ² /m-c	3,90 zł	4,36 zł
Koszt utrzymania zasobów	2 785 536 zł	6 081 049 zł
Razem	8 866 585 zł	

W rzeczywistości ta różnica jest jeszcze większa z uwagi na zaległości lokatorów w opłatach za czynsz i media, co przedstawia tabela nr 17

Tabela nr 17 Analiza przychodów MZGM z czynszu 2010 -2011

wyszczególnienie	Przypis w 2010 r.	Przychód w 2010 r.	Przypis w I półroczu 2011 r.	Przychód w I półroczu 2011 r.
Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne oraz media w lokalach mieszkalnych i socjalnych	11 906 208,37	10 961 994,09	6 063 697,01	5 987 109,00
Czynsz za lokale użytkowe i garaże oraz media w lokalach użytkowych	4 193 520,76	4 103 877,41	2 093 029,89	1 997 137,31
Razem	16 099 729,13	15 065 871,50	8 156 726,90	7 984 246,31

Rozdział VII

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

Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym – a także będą pochodziły ze środków gminy przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.

Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawiają tabele nr 18 i 19

Tabela nr 18

Stawka zł/m²/m-cStawka zł/m²/rok

1) Utrzymanie lokali gminy w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy Piła	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty zarządu nieruchomością wspólną z wynagrodzeniem zarządcy	<u>1,44</u> 17,28	<u>1,47</u> 17,63	<u>1,50</u> 17,98	<u>1,53</u> 18,34	<u>1,56</u> 18,70	<u>1,59</u> 19,08
Koszty MZGM	<u>0,78</u> 9,36	<u>0,80</u> 9,55	<u>0,81</u> 9,74	<u>0,83</u> 9,93	<u>0,84</u> 10,13	<u>0,86</u> 10,33
Fundusz remontowy	<u>1,79</u> 21,48	<u>1,83</u> 21,91	<u>1,86</u> 22,35	<u>1,90</u> 22,79	<u>1,94</u> 23,25	<u>1,98</u> 23,72
Remonty lokali gminy	<u>0,35</u> 4,20	<u>0,36</u> 4,28	<u>0,36</u> 4,37	<u>0,37</u> 4,46	<u>0,38</u> 4,55	<u>0,39</u> 4,64
Razem	<u>4,36</u> 52,32	<u>4,45</u> 53,37	<u>4,54</u> 54,43	<u>4,63</u> 55,52	<u>4,72</u> 56,63	<u>4,81</u> 57,77

Tabela nr 19

Stawka zł/m²/m-c
Stawka zł/m²/rok

1) Utrzymanie lokali gminy w budynkach stanowiących 100% gminy	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty bieżącej eksploatacji	<u>1,97</u> 23,64	<u>2,01</u> 24,11	<u>2,05</u> 24,60	<u>2,09</u> 25,09	<u>2,13</u> 25,59	<u>2,18</u> 26,10
koszty konserwacji	<u>0,51</u> 6,12	<u>0,52</u> 6,24	<u>0,53</u> 6,37	<u>0,54</u> 6,49	<u>0,55</u> 6,62	<u>0,56</u> 6,76
Remonty	<u>1,42</u> 17,04	<u>1,92</u> 17,38	<u>1,96</u> 17,73	<u>2,00</u> 18,08	<u>2,04</u> 18,44	<u>2,08</u> 18,81
Razem	<u>3,90</u> 46,80	<u>4,45</u> 47,74	<u>4,54</u> 48,69	<u>4,63</u> 49,66	<u>4,72</u> 50,66	<u>4,82</u> 51,67

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

Tabele 18 i 19 przedstawiają pożądany poziom wydatków pozwalający na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonej. Stanu tego nie można niestety osiągnąć bez podwyżki stawek czynszowych. Określone powyżej zapotrzebowanie na środki remontowe przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20 zapotrzebowanie na środki finansowe na remonty.

lata	2011 ¹⁾	2012	2013	2014	2015	2016
kwota	3 978 236 zł	4 288 863 zł	4 267 385 zł	4 244 515 zł	4 219 024 zł	4 190 815 zł

1) rzeczywista kwota wydatków na remonty i fundusz remontowy w 2011

Rozdział VIII

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w okresie obowiązywania niniejszego programu, planuje się:
 - 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) zmniejszenie liczby dłużników i listy osób oczekujących na lokale socjalne, w następstwie nadania większej dynamiki procedurom eksmisyjnym.
2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych.
3. Zakłada się stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.
4. Zakłada się prowadzenie działań związanych z korektą udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i gruntu stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, a posadowionych na działkach nie spełniających wymogów działki budowlanej zgodnie z art.209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Konieczne jest też kontynuowanie działań regulujących problemy związane z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, w których działki zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot nieruchomości przyległe będą sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz.
6. Z dniem 1 stycznia 2012 Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej został przekształcony z zakładu budżetowego w jednostkę budżetową. Przekształcenie pozwoli na ograniczenie wydatków w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych, a także umożliwi bieżący nadzór i kontrolę nad prawidłowym realizowaniem planu finansowego i ograniczy możliwość powstania zobowiązań wymagalnych.
7. W celu redukcji zadłużenia, najemcom lokali komunalnych będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, stworzono możliwość odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonywanie drobnych prac porządkowych i usługowych na rzecz Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
8. W wyniku intensywnych działań windykacyjnych, w tym kontaktu bezpośredniego z dłużnikami, zdecydowanie poprawiła się windykacja należności. Zakłada się przedstawianie zadłużonym lokatorom propozycji zamiany mieszkań na mieszkania dostosowane do ich możliwości finansowych.
9. Zakłada się kontynuowanie działań w zakresie negocjowania wysokości odszkodowań należnych właścicielom mieszkań z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję. Działania te, z jednej strony,

przyczynią się do zmniejszania kwot wypłacanych odszkodowań, z drugiej zaś, uchronią gminę przed obowiązkiem poniesienia kosztów potencjalnych procesów sądowych.

10. Począwszy od roku 2012 planuje się występowanie do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskami o udzielenie finansowego wsparcia z budżetu Państwa – z Funduszu Dopłat - na pokrycie części kosztów przedsięwzięć polegających na budowie budynków komunalnych, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.