

załącznik do Zarządzenia Nr649(362)25
Prezydenta Miasta Piły
z dnia 24 listopada 2025 r.

Uchwała Nr /25
Rady Miasta Piły
z dnia 2025 roku

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rady Miasta Piły uchwała. co następuje:

dom

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr LIII/569/22 Rady Miasta Piły z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piły na lata 2021-2025.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr /25
Rady Miasta Piły
z dnia 2025 roku

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) Rada Miasta Piły zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2021-2025 przyjętego uchwałą nr LIII/569/22 Rady Miasta Piły z dnia 25 stycznia 2022 r. nastąpiła konieczność opracowania programu na lata 2026-2030.

**załącznik do Uchwały Nr /25
Rady Miasta Piły
z dnia 2025 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piły
na lata 2026-2030**

W S T Ę P

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Piły zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła na lata 2021-2025 przyjętego uchwałą nr LIII/569/22 Rady Miasta Piły z dnia 25 stycznia 2022 r. zachodzi konieczność opracowania programu obejmującego lata 2026-2030.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno stanowić jeden z priorytetowych celów działalności organów Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia bowiem usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, ze względu na wysoki koszt nabycia lokalu, mieszkanie stanowi ono dobro trudno osiągalne dla przeciętnego gospodarstwa domowego. Okoliczność ta stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym szczególnego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się w sposób zapewniający jego maksymalne wykorzystanie w celu udzielania pomocy mieszkaniowej osobom, które rzeczywiście jej potrzebują.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą wspólnotę samorządową. Z kolei, w myśl art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725) Gmina jest zobowiązana do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokaja potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przepis ten wyznacza zakres gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Działania podejmowane w tym obszarze powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145)

Niezbędne są zatem działania mające na celu zarówno zabezpieczenie substancji budowlanej mieszkaniowego zasobu Gminy przed uszkodzeniem lub zniszczeniem (utrzymanie jej w stanie

niepogorszoną), jak i przestrzeganie zasad prawidłowego zarządzania, rozporządzania oraz korzystania z nieruchomości. Działania te powinny umożliwić realizację celu, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności gospodarowania.

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

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

Program zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale objęte najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata i opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali;
- 9) opis zasobu tymczasowych pomieszczeń.

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

Rozdział I

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

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

W myśl art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy, gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego i społecznych inicjatyw mieszkaniowych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zasób mieszkaniowy Gminy Piły tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piły oraz lokale będące własnością Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. Liczbę tych lokali (według stanu na dzień 31.12.2024 roku) przedstawiają odpowiednio tabela nr 1 i tabela nr 2

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

Wyszczególnienie	liczba
ilość budynków mieszkalnych	202
ilość lokali mieszkalnych	985
powierzchnia w m ²	53 847,90

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

wyszczególnienie	wspólnoty mieszkaniowe	spółdzielnie mieszkaniowe
ilość wspólnot/spółdzielni	257	3
ilość lokali mieszkalnych	1379	33
powierzchnia w m ²	67 827,87	1497,87

Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Piła na dzień 31 grudnia 2024 r., to 2397 lokali mieszkalnych o powierzchni 123 173,64 m².

W 2024 roku, według danych Wydziału Spraw Obywatelskich i Społecznych Urzędu Miasta Piły, liczba osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w mieście wynosiła 69 748. Na terenie miasta znajdowało się ogółem 30 156 mieszkań. W analizowanym okresie w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób komunalny Gminy Piła zamieszkiwało 5 441 osób w 2 397 lokalach. Udział zasobu mieszkaniowego Gminy Piła w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3 Udział procentowy zasobów mieszkaniowych Gminy Piły

Wyszczególnienie	Miasto Piła	Gminny zasób mieszkaniowy	Udział procentowy
Liczba mieszkań	30 156	2397	7,95 %
Liczba mieszkańców	69 748	5 441	7,80 %

Z przedstawionych danych wynika, że udział gminnego zasobu mieszkaniowego w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Miasta Piły wynosi około **7,95%**, natomiast w odniesieniu do liczby mieszkańców – około **7,8%** populacji korzysta z lokali komunalnych. Wskaźniki te potwierdzają, że mimo ograniczonej liczby lokali, gminny zasób mieszkaniowy odgrywa istotną rolę w systemie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, szczególnie wśród osób i rodzin o niższych dochodach oraz w trudnej sytuacji życiowej. Zasób komunalny pełni funkcję nie tylko mieszkaniową, lecz również społeczną, stanowiąc instrument polityki mieszkaniowej Gminy, ukierunkowanej na wspieranie osób wymagających pomocy w zakresie dostępu do lokalu mieszkalnego.

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

Tabela nr 4 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Piły w latach 2026-2030

wyszczególnienie		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali mieszkalnych		2 347	2 297	2 247	2 197	2 147	2 097
Powierzchnia w m ²		121 084	118 084	115 084	112 084	109 084	106 084
W tym							
Lokale mieszkalne w budynkach Gminy	Ilość	985	980	975	970	965	960
	Pow. w m ²	53 848	53 548	53 248	52 948	52 648	52 348
Pozostałe lokale mieszkalne Gminy	Ilość	1 362	1 317	1 272	1 227	1 182	1 137
	Pow. w m ²	67 236	64 536	61 836	59 136	56 436	53 736

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, gmina jest zobowiązana do tworzenia zasobu lokali objętych najmem socjalnym oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń. Lokale objęte najmem socjalnym są udostępniane osobom o niskich dochodach, a także osobom, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienie do uzyskania takiego lokalu. Z kolei tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał praw do najmu socjalnego lokalu.

Na dzień 31.12.2024 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy Piła znajdowało się 230 lokali objętych najmem socjalnym oraz 1 tymczasowe pomieszczenia. W ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego niezbędne jest zwiększenie udziału mieszkań z przeznaczeniem na najem socjalny. Pozwoli to na sprawniejsze realizacje niezrealizowanych wyroków sądowych i zwiększy potencjał dla rodzin w trudniejszej sytuacji mieszkaniowej. Zwiększanie lokali objętych najmem socjalnym planuje się realizować przede wszystkim poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale z przeznaczeniem na najem socjalny, w tym podział lokali na mniejsze. Stan i prognozę w tym zakresie przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Piły i prognozy dotyczące jego wielkości z podziałem na lokale pełnostandardowe, o obniżonym standardzie, lokale objęte najmem socjalnym oraz tymczasowe pomieszczenia.

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali mieszalnych	2 347	2 297	2 247	2 197	2 147	2 097
Powierzchnia w m ²	121 084	119 084	116 084	113 584	111 084	108 584
	W tym					
Lokale pełnostandardowe	420	400	370	355	320	315
Lokale o obniżonym standardzie	1677	1 638	1 600	1 553	1 526	1 469
Lokale objęte najmem socjalnym	249	255	270	280	290	300
Tymczasowe pomieszczenia	1	4	7	9	11	13

Zwiększenie liczby lokali objętych najmem socjalnym jest działaniem uzasadnionym zarówno społecznie, jak i ekonomicznie. Pozwoli ono na ograniczenie wydatków budżetowych związanych z wypłatą odszkodowań oraz na poprawę warunków bytowych osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Działania w tym zakresie powinny być ukierunkowane na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów poprzez przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie. Takie rozwiązania są korzystne finansowo i organizacyjnie, ponieważ nie wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych, a jednocześnie umożliwiają szybkie zwiększenie liczby dostępnych lokali oddawanych w najem socjalny.

Rozdział II

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

Oceniając aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobów Gminy Piła, należy zauważyć, że znaczna część lokali – z wyłączeniem lokali położonych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe – znajduje się w obiektach o poważnym stopniu zużycia technicznego. Są to w dużej mierze budynki stare, w większości pochodzące sprzed II wojny światowej, które charakteryzują się obniżonym standardem użytkowym.

Ogólny stan techniczny tych budynków należy ocenić jako dostateczny. Wymagają one zarówno bieżących prac remontowych, jak i remontów kapitalnych obejmujących m.in. konstrukcję budynków, dachy, elewacje, stolarkę okienną i drzwiową, a także instalacje wewnętrzne. Dodatkowym problemem jest słabe wyposażenie w instalacje techniczne oraz urządzenia sanitarne, co wpływa na niższy komfort zamieszkania.

Strukturę wiekową budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6.

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

l.p.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1945	193	95,54 %
2.	Wybudowane w latach 1946-1960	2	0,99 %
3.	Wybudowane w latach 1961-1970	2	0,99 %
4.	Wybudowane po 1971	5	2,48 %
Razem		202	100,00 %

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

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

Stan techniczny	Opis	Liczba budynków	Liczba mieszkań	Powierzchnia m ²	Udział procentowy budynków
Bardzo dobry Grupa I	Budynki w bardzo dobrym stanie technicznym, które nie wymagają remontów.	9	71	3 696	4,46 %
Dobry Grupa II	Budynki w okresie objętym programem nie wymagającym ponoszenia dużych nakładów finansowych.	52	295	17 823	25,74 %
Średni Grupa III	Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia wymagają większych nakładów finansowych.	107	460	24 945	52,97 %
Dostateczny Grupa IV	Budynki w poprawnym stanie technicznym wymagają znacznych nakładów finansowych w celu przywrócenia poprawnego stanu technicznego i funkcjonalnego.	34	159	7 383	16,83 %
Razem		202	985	53 847	100,00%

Wiele budynków nie spełnia współczesnych standardów technicznych i użytkowych, w szczególności w zakresie efektywności energetycznej, izolacyjności cieplnej, instalacji gazowych i elektrycznych oraz dostępności sanitariatów w lokalach. Część zasobu nadal nie posiada pełnego wyposażenia w podstawowe instalacje, takie jak centralne ogrzewanie czy łazienki, co wymaga podejmowania działań modernizacyjnych poprawiających warunki bytowe mieszkańców. Dostateczny stan techniczny części zasobu skutkuje zwiększonymi kosztami bieżącej eksploatacji, a także częstszą koniecznością wykonywania napraw awaryjnych. Brak

systematycznych remontów kapitałnych w dłuższej perspektywie może skutkować dalszą degradacją substancji mieszkaniowej i wzrostem kosztów jej utrzymania.

Zasadne jest zatem prowadzenie planowych działań remontowych oraz sukcesywnej modernizacji budynków, ze szczególnym uwzględnieniem poprawy efektywności energetycznej, stanu instalacji wewnętrznych oraz estetyki obiektów. W kolejnych latach należy dążyć do pozyskiwania środków zewnętrznych, w tym funduszy krajowych i unijnych, na realizację inwestycji remontowych i termomodernizacyjnych. Takie działania pozwolą na zachowanie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz na podniesienie standardu zamieszkania w lokalach komunalnych.

Wyposażenie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Piła, znajdujących się w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot, przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8 Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

l.p.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział procentowy
1.	Ogrzewanie	2397	100 %
	a) centralne ogrzewanie	655	27,33 %
	b) ogrzewanie gazowe	553	23,07 %
	c) ogrzewanie elektryczne	47	1,96 %
	c) ogrzewanie piecowe	1 142	47,64 %
2.	Instalacja elektryczna	2397	100 %
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2397	100 %
4.	Instalacja gazowa	2254	94 %
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	442	18,44 %
6.	Lokale z łazienką i wc	1666	69,50%
7.	Lokale z wc	731	30,50 %
8.	Lokale bez urządzeń	0	0 %

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

Prace remontowe realizowane w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ukierunkowane są na utrzymanie obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich użytkowania.

Priorytety działań:

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

Ponadto w miarę potrzeb oraz w zależności od posiadanych środków finansowych realizowane będą również:

- 1) remonty stropów i balkonów,
- 2) wymiany instalacji wewnętrznych: elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 3) likwidacja wysokoemisyjnych źródeł ogrzewania,
- 4) wykonanie izolacji pionowych fundamentów.

W kolejnych latach obowiązywania programu należy uwzględnić w budżecie gminy środki na modernizację budynków mające na celu poprawę stanu technicznego całego zasobu w szczególności :

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

W latach 2021-2024 zrealizowano szereg działań modernizacyjnych, w tym:

- 1) kompleksową modernizację jednego budynku mieszkalnego w ramach dofinansowania zadania z programu JESSICA2 na realizację przedsięwzięć z zakresu efektywności energetycznej w ramach Wielkopolskiego regionalnego programu operacyjnego na lata 2014-2020 (WRPO 2014+) Działanie 3.2. Poprawa efektywności energetycznej w sektorze publicznym i mieszkaniowym. Poddziałanie 3.2.2: Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Wartość zadania opiewała na kwotę 1 274 339 zł,
- 2) modernizację dwóch budynków mieszkalnych wraz z ich otoczeniem w ramach programu JESSICA2, Działanie 9.2 „Rewitalizacja miast i ich dzielnic, terenów wiejskich, przemysłowych i powojkowych”, Poddziałanie 9.2.3 – „Rewitalizacja miast i ich dzielnic, terenów wiejskich, przemysłowych i powojkowych – instrumenty

finansowe”. Wartość zadania wyniosła 6 329 090 zł.

Ponadto w latach 2021-2024 zmodernizowano sposób ogrzewania w 116 lokalach mieszkalnych (przyłączenie do sieci miejskiej lub instalacja dwufunkcyjnych kotłów gazowych).

Wartość inwestycji opiewała na kwotę 2 728 086 zł.

W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są również zadania finansowane ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego, będącego dysponentem środków z programu Bezzwrotnego Wsparcia Budownictwa z Funduszu Dopłat.

Celem programu jest zwiększenie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.

W latach 2021–2024 Gmina pozyskała środki finansowe w wysokości 888 224 zł na realizację zadania polegającego na modernizacji 19 pustostanów.

Zakres rzeczowy zadania obejmował:

- 1) przygotowanie dokumentacji technicznej,
- 2) modernizację lokali mieszkalnych (pustostanów),
- 3) wyodrębnienie łazienek,
- 4) zmianę sposobu ogrzewania z pieców węglowych na system centralnego ogrzewania gazowego.

W wyniku przeprowadzonych prac do zasobu mieszkaniowego Gminy włączono 19 wyremontowanych lokali mieszkalnych, które zostały przygotowane do ponownego zasiedlenia. Realizacja inwestycji przyczyniła się do poprawy standardu technicznego budynków komunalnych, zwiększenia liczby lokali możliwych do wynajęcia oraz poprawy efektywności energetycznej obiektów poprzez eliminację źródeł ogrzewania węglowego. Działanie to wpłynęło również na ograniczenie zjawiska pustostanów oraz poprawę warunków bytowych mieszkańców o niższych dochodach. Łączna wartość zadania wyniosła 1 110 280 zł.

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

Zamierzenia w zakresie planu remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 10

Tabela nr 10 Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
dot. nieruchomości stanowiących własność Gminy Pila	Wartość				
remonty	780 000	790 000	790 000	870 000	920 000
Termomodernizacje i inwestycje	2 500 000	5 500 000	6 500 000	7 500 000	5 500 000
wyszczególnienie					
Roboty murarsko-tynkarskie	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Roboty dekarско-blacharskie	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Stolarka budowlana	60 000	60 000	60 000	60 000	70 000
Roboty malarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Roboty instalacji gazowej	130 000	130 000	130 000	170 000	180 000
Roboty instalacji co i cw	130 000	130 000	130 000	150 000	170 000
Roboty instalacji wod-kan	30 000	30 000	30 000	40 000	50 000
Roboty instalacji elektrycznej	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Roboty zdruńskie	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Roboty kominiarskie	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Roboty różne	200000	200000	200000	200000	200000
Dokumentacja	50 000	60 000	60 000	70 000	70 000
Termomodernizacja:					
- kompleksowa (całego budynku)	500 000	3 000 000	4 000 000	5 000 000	3 000 000
Inne prace inwestycyjne – np. zmiana sposobu ogrzewania	2 000 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
razem	3 280 000	6 290 000	7 290 000	8 370 000	6 420 000

Przy planowaniu zadań remontowych przewidzianych do realizacji w danym roku budżetowym, niezbędne jest zabezpieczenie odpowiednich środków finansowych na remonty lokali pustostanów. Dotyczy to w szczególności lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji lub śmierci

najemcy a także braku osób uprawnionych do dalszego zajmowania lokalu. Zazwyczaj są to lokale znajdujące się w bardzo złym stanie technicznym, wymagające kompleksowych prac remontowych w celu ich ponownego przygotowania do zasiedlenia.

Zakres remontów pustostanów jest z reguły szeroki i obejmuje wymianę urządzeń sanitarnych, gruntowne naprawy tynków i posadzek, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz modernizację instalacji elektrycznej. Środki finansowe na ten cel pozyskiwane są m.in. z rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa.

Jednym z kluczowych priorytetów inwestycyjnych w ramach gospodarowania zasobem komunalnym Gminy Piła jest poprawa efektywności energetycznej budynków. Działania w tym zakresie obejmują zmianę sposobu ogrzewania lokali, likwidację lokalnych źródeł ciepła – indywidualnych kotłowni oraz palenisk węglowych – i zastąpienie ich podłączeniem obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej bądź montażem źródeł o wyższej sprawności wytwarzania ciepła.

W przypadku likwidacji palenisk indywidualnych przedsięwzięcie obejmuje wykonanie przyłącza ciepłego zasilającego budynek oraz rozprowadzenie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Celem realizacji tych działań jest ograniczenie emisji szkodliwych pyłów zawieszonych i dwutlenku węgla do atmosfery, co przyczynia się do poprawy jakości powietrza na terenie miasta.

Kolejnym etapem działań w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków będzie realizacja projektów termomodernizacyjnych. Obejmować one będą ocieplenie ścian zewnętrznych, dachów lub stropodachów, a także wymianę stolarki okiennej i drzwiowej – zarówno w lokalach mieszkalnych, jak i w częściach wspólnych budynków.

W pierwszej kolejności przedsięwzięcia będą realizowane w budynkach już podłączonych do sieci ciepłowniczej lub w tych, których podłączenie planowane jest w kolejnych latach. Poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez zastosowanie wspólnego źródła ogrzewania, docieplenie przegród zewnętrznych oraz wymianę nieszczelnej stolarki umożliwi obniżenie zapotrzebowania na energię ciepłą przy jednoczesnym utrzymaniu komfortu termicznego mieszkańców.

Dobór zakresu robót oraz technologii termomodernizacji poprzedzony zostanie wykonaniem audytu energetycznego, który pozwoli na ocenę stanu technicznego budynku oraz określenie najbardziej efektywnych działań. Należy podkreślić, że realizacja przedsięwzięć termomodernizacyjnych uzależniona jest w znacznym stopniu od możliwości pozyskania środków zewnętrznych, w tym krajowych i unijnych źródeł finansowania.

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Nr XXXIX/542/17 Rady Miasta Piły z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami. Uchwała ta precyzuje m.in. zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz warunki udzielania bonifikat.

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż tych lokali odbywa się wówczas w trybie bezprzetargowym. Zgodnie z postanowieniami wskazanej uchwały, Prezydent Miasta Piły może udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży w wysokości do 90%.

Sprzedaż mieszkań w latach 2021-2024 przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11 Sprzedaż mieszkań w latach 2021-2024

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024
Liczba sprzedanych mieszkań	70	55	35	57
Powierzchnia sprzedanych mieszkań w m ²	3 566	2 123	1 783	2 884

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowi istotny element racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła. Proces ten umożliwia ograniczanie rozproszenia własności Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zmniejszenie kosztów zarządzania, utrzymania i remontów. Jednocześnie działania te pozwalają na pozyskiwanie środków finansowych, które mogą być przeznaczane na modernizację, remonty oraz rozwój pozostałej części zasobu komunalnego.

Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła będzie kontynuowana na dotychczasowych zasadach, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Szacuje się, że w latach objętych Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piła sprzedaż będzie obejmowała średnio około 50 lokali mieszkalnych rocznie.

Zasadniczym celem polityki mieszkaniowej Gminy Piła pozostaje jednak utrzymanie odpowiedniego poziomu niezbywalnego zasobu mieszkaniowego, przeznaczonego na realizację zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, zwłaszcza osób o niskich dochodach oraz osób oczekujących na najem socjalny lokalu.

W kolejnych latach działania Gminy powinny koncentrować się na:

1. kontynuacji sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy jest niewielki,
2. sukcesywnym ograniczaniu udziałów własnościowych Gminy w budynkach, w których pozostały pojedyncze lokale komunalne,
3. równoczesnym zwiększaniu udziału lokali przeznaczonych na najem socjalny i komunalny w niezbywalnym zasobie mieszkaniowym,
4. przeznaczaniu środków uzyskanych ze sprzedaży lokali na poprawę stanu technicznego, termomodernizację oraz modernizację pozostałych budynków komunalnych.

Realizacja powyższych kierunków działań umożliwi utrzymanie stabilnej i zrównoważonej struktury zasobu mieszkaniowego Gminy Piła, a także przyczyni się do poprawy jego efektywności ekonomicznej i społecznej.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Prawidłowa gospodarka mieszkaniowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów, związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Piła z uzyskiwanymi przychodami. Osiągnięcie tego celu wymaga ustalenia czynszu na poziomie zbliżonym do czynszu ekonomicznego. Wysokość czynszu powinna zatem uwzględniać:

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

Z uwagi na charakter zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, mieszkaniowy zasób Gminy Piła stanowi sektor *non-profit*. W związku z tym kalkulacja czynszu ekonomicznego nie uwzględnia zwrotu na kapitale. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów stawka czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego.

Wysokość czynszu najmu lokalu ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu. Ocena dokonywana jest w oparciu o punktowy system różnicowania stawek czynszu, który uwzględnia położenie budynku i lokalu, stan techniczny, stopień wyposażenia w instalacje techniczne oraz urządzenia sanitarne. Czynnikiem podwyższającym wysokość czynszu są:

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

Czynnikiem obniżającym wysokość czynszu są:

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

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

Tabela nr 12 Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu.

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

7	OGRZEWANIE: a) c.o. lub lokalne ogrzewanie w budynku b) indywidualne ogrzewanie mieszkania gazowe lub elektryczne) c) ogrzewanie etażowe na węgiel lub koks d) piece (węgiel lub koks) e) uzyskany sposób ogrzewania z likwidacji piecy (ppkt.d) lub wykonania całkowitego (bez modernizacji)	0 0	10 8 2
Liczba punktów:		0	10
8	CIEPŁA WODA a) dostarczana centralnie (w tym z kotłowni lokalnych działających przez cały rok) b) uzyskiwana z innego źródła (podgrzewacze wody gazowe i elektryczne d) kolumny węglowe e) uzyskana z indywidualnego źródła drogą nakładów własnych (modernizacja najemcy)	0 0	8 6
Liczba punktów:		0	8
9	KUCHNIA a) kuchnia z naturalnym oświetleniem b) kuchnia bez naturalnego oświetlenia c) pokój lub przedpokój z wydzielonym aneksem kuchennym d) kuchnia wspólna	0	6 4 1
Liczba punktów:		0	6
10	STAN TECHNICZNY BUDYNKU: a) budynek po termomodernizacji b) budynek w dobrym stanie technicznym c) budynek do bieżącego remontu	0	8 4
Liczba punktów:		0	8
11	Rodzaj budynku a) budynek mieszkalny wolnostojący od 1 do 2 lokali mieszkalnych b) budynek mieszkalny od 1 do 2 lokali mieszkalnych (niewolnostojący) c) budynek mieszkalny od 3 i więcej lokali mieszkalnych		30 10 0
Liczba punktów:			30
Korekta punktacji czynszowej:			
12	ELEMENTY OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU a) lokal na strychu (o wys. Poniżej 2,20m) lub suterena c) brak kuchni albo wnęki kuchennej d) w.c. poza budynkiem	- 10 - 10 - 5	

Obowiązujące od 1 stycznia 2025 r. stawki czynszu w Gminie Piła przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13 Stawki czynszu w Gminie Piła

Wyszczególnienie	Kategoria lokalu	Przedział punktowy	Stawka za m ² /m-c (zł)
Lokale o obniżonym standardzie	1	0-34	4,20
	2	35-40	5,20
	3	41-51	6,10
	4	52-59	6,80
	5	60-69	7,60
Lokale pełnowartościowe	6	70-	7,90
średnia stawka (bez lokali socjalnych)		-	6,33
Lokale objęte najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia		-	2,10

Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobie Gminie Piła są na poziomie istotnie niższym niż stawki dopuszczalne. Analiza porównawcza poziomu czynszów obowiązujących w zasobie mieszkaniowym gminy z ponoszonymi kosztami utrzymania oraz niezbędnych remontów prowadzi do wniosku, iż zasadne jest stopniowe podnoszenie stawek czynszu, co najmniej w oparciu o wskaźnik wzrostu wartości odtworzeniowej.

Realizacja polityki czynszowej Gminy Piła ukierunkowana będzie na ustalenie stawek czynszu na poziomie umożliwiającym maksymalne pokrycie utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Należy jednak podkreślić, iż wpływy z opłat za zajmowane lokale nie są w stanie w pełni zbilansować wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, w szczególności ze względu na:

- 1) obowiązujące stawki czynszu za najem socjalny,
- 2) występujące zaległości w opłatach czynszowych, dotyczące znacznej liczby najemców.

Utrzymanie dotychczasowych, zaniżonych stawek czynszu skutkować będzie niedoborem środków finansowych niezbędnych do prawidłowego utrzymania zasobu mieszkaniowego, a w konsekwencji – jego dalszą degradacją.

Docelowo proces dostosowywania stawek czynszowych, mający na celu osiągnięcie poziomu pokrywającego koszty utrzymania, realizowany będzie z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) Ochrony najuboższych gospodarstw domowych – poprzez istniejący system dodatków mieszkaniowych,

- 2) Stałej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy – w tym działań prowadzących do obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) Racjonalnego gospodarowania zasobem – poprzez zamiany lokali dostosowane do potrzeb rodzin oraz ich możliwości finansowych,
- 4) Realizacji programów osłonowych – wspierających rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, zarówno w zakresie regulowania zaległości czynszowych, jak i bieżącego wnoszenia opłat.

W celu zapewnienia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, utrzymania należytego stanu technicznego budynków oraz podniesienia standardu całego zasobu mieszkaniowego Gminy, przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) Zakres czynszu obejmuje obecnie:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) koszty administrowania, konserwacji i bieżącego utrzymania technicznego budynków,
 - c) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym wydatki na utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publicznoprawne.
- 2) Obowiązki najemcy obejmują – oprócz uiszczania czynszu – ponoszenie opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę energii cieplnej, wody i za odbiór nieczystości płynnych oraz za wywóz odpadów komunalnych.
- 3) Rodzaje czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Piła:
 - a) czynsz za lokale mieszkalne,
 - b) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym,
 - c) czynsz za tymczasowe pomieszczenia.
- 4) Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustalane są Zarządzeniem Prezydenta Miasta Piły, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
- 5) Wysokość czynszu dla danego lokalu określana jest na podstawie karty kwalifikacyjnej, zawierającej punktację czynszową przypisaną do danej kategorii lokalu – zgodnie z zasadami określonymi w zarządzeniu Prezydenta Miasta Piły.
- 6) Stawki czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia nie mogą przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Piła.

Urealnienie stawki czynszu wpłynie pozytywnie na lepsze gospodarowanie zasobem

mieszkaniowym. Pozwoli na wykonanie niezbędnych remontów kapitalnych budynków. Jednocześnie należy zachować ochronę osób w trudnej sytuacji życiowej i materialnej.

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

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

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

Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

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

Rozdział V

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

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła należy rozumieć jako całokształt działań organizacyjnych, ekonomicznych i technicznych, obejmujących podejmowanie decyzji oraz wykonywanie czynności zmierzających w szczególności do:

- 1) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania oraz właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) realizacji zasad prawidłowej gospodarki energetycznej zgodnie z przepisami ustawy Prawo energetyczne,
- 4) bieżącego administrowania nieruchomościami,
- 5) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 6) prowadzenia uzasadnionych inwestycji w zakresie remontów, modernizacji odtworzenia substancji mieszkaniowej,
- 7) racjonalnego wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Gminy Piła, podejmowania działań ukierunkowanych na realizację celów określonych w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Piły przyjętym uchwałą Nr LXXII/721/23 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2023 r.

Zarząd nad nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność Gminy Piła sprawuje Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, wykonujący czynności administracyjne w imieniu Gminy.

Nieruchomości będące współwłasnością Gminy Piła zarządzane są przez zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali.

Tabela 14 Zarządcy według ilości wspólnot

Zarządca	Ilość wspólnot	Udział procentowy
Pilskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 82a, Piła	147	56,76 %
Zarządzanie Nieruchomościami Wspólny Dom Sp. z o.o. ul. Drygasa	46	17,76 %

29, Piła		
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. pl. Staszica 8, Piła	36	13,90 %
Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. ul. Buczka 17/15, Piła	9	3,47 %
KMC Administrator Nieruchomości i Inwestycje Sp. z o.o. pl. Staszica 1, Piła	18	6,95 %
Brak zarządcy	3	1,16 %
razem	259	100,00%

Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Prezydenta Miasta Piły, Dyrektor MZGM w Piłe oraz upoważnieni pracownicy MZGM w Piłe 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 nadchodzących latach zakłada się dalsze doskonalenie procesów zarządzania zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez:

- 1) wdrażanie nowoczesnych narzędzi informatycznych wspierających ewidencję i monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) sukcesywne podnoszenie efektywności energetycznej zarządzanych obiektów,
- 3) planowe zwiększanie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego,
- 4) rozszerzanie współpracy z wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie wspólnego finansowania inwestycji remontowych,
- 5) kontynuację działań w ramach programów rewitalizacyjnych oraz projektów poprawy jakości przestrzeni mieszkaniowej,
- 6) doskonalenie systemu gospodarowania lokalami, w tym dostosowanie struktury zasobu do aktualnych potrzeb społecznych i demograficznych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Realizacja zadań wynikających z polityki mieszkaniowej Gminy Piła wymaga zapewnienia odpowiedniego poziomu finansowania, umożliwiającego utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym oraz realizację inwestycji i remontów. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowić będą zarówno środki własne Gminy Piły, jak i środki pochodzące z zewnętrznych źródeł finansowania.

Do podstawowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej ze środków własnych zalicza się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, objęte najmem socjalnym oraz tymczasowe pomieszczenia,
- 2) wpływy z opłat eksploatacyjnych i innych należności związanych z użytkowaniem tych lokali,
- 3) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 4) środki ujęte w budżecie Gminy Piły przeznaczone na remonty, modernizacje i inwestycje mieszkaniowe,
- 5) środki uzyskiwane z tytułu zwrotu należności od najemców oraz windykacji zadłużeń czynszowych.

Środki te przeznacza się w szczególności na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, prowadzenie niezbędnych remontów bieżących i kapitalnych, poprawę stanu technicznego budynków, a także realizację zadań inwestycyjnych w zakresie modernizacji oraz rozwoju bazy mieszkaniowej.

Istotnym elementem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych, w tym:

- 1) fundusze Unii Europejskiej, w szczególności w ramach programów operacyjnych ukierunkowanych na poprawę efektywności energetycznej, rewitalizację obszarów miejskich oraz podnoszenie jakości zasobów komunalnych,
- 2) środki budżetu państwa, dotacje i dofinansowania z programów rządowych wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym bezzwrotne wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,

- 3) środki pozyskiwane z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) ewentualne środki pochodzące z partnerstw publiczno-prywatnych oraz współpracy z organizacjami pozarządowymi w zakresie rozwoju infrastruktury mieszkaniowej.

Zgromadzone środki finansowe przeznacza się w szczególności na:

- 1) realizację remontów bieżących i kapitałnych w zasobie mieszkaniowym gminy,
- 2) modernizację i termomodernizację budynków komunalnych,
- 3) likwidację niskiej emisji poprzez wymianę źródeł ciepła i podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 4) adaptację i remont pustostanów przeznaczonych na lokale mieszkalne,
- 5) budowę i rozbudowę mieszkań komunalnych i socjalnych,
- 6) działania w zakresie rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
- 7) poprawę efektywności energetycznej zasobów oraz wdrażanie rozwiązań proekologicznych.

Tabela nr 15 Prognozowane środki na finansowanie gospodarki mieszkaniowej

l.p.	Środki z budżetu Gminy	Prognoza				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Na zadania statutowe, remonty bieżące	17 800 000	17 800 000	17 500 000	17 200 000	17 000 000
2.	Na realizację zadań inwestycyjnych i zakupów inwestycyjnych	2 500 000	5 500 000	6 500 000	7 500 000	5 500 000
Razem		20 300 000	23 300 000	24 000 000	24 700 000	22 500 000

Zapewnienie stabilnych i zróżnicowanych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowi warunek skutecznej realizacji polityki mieszkaniowej Gminy Piła. Pozyskiwanie środków zewnętrznych, przy równoczesnym racjonalnym gospodarowaniu środkami własnymi, pozwoli na utrzymanie istniejących zasobów w należyтым stanie technicznym, zwiększenie liczby lokali mieszkalnych oraz poprawę warunków zamieszkania mieszkańców.

W perspektywie do roku 2030 zakłada się systematyczne zwiększanie udziału środków zewnętrznych w strukturze finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Piła.

Priorytetem będzie pozyskiwanie funduszy unijnych w ramach nowej perspektywy finansowej Unii Europejskiej na lata 2027–2034, w szczególności w obszarze poprawy efektywności energetycznej, ograniczenia emisji zanieczyszczeń oraz rewitalizacji zasobów komunalnych. W planach pozostaje również kontynuacja wykorzystania środków krajowych, w tym z rządowych programów wspierających rozwój mieszkalnictwa komunalnego i socjalnego, takich jak:

- 1) Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 2) programy wspierające termomodernizację i wymianę źródeł ciepła,
- 3) programy rewitalizacyjne finansowane ze środków budżetu państwa.

Realizacja polityki mieszkaniowej w kolejnych latach uzależniona będzie od skuteczności w pozyskiwaniu tych środków oraz od możliwości finansowych budżetu Gminy Piła. Wspólnym celem wszystkich działań pozostaje zapewnienie stabilnego, efektywnego i zrównoważonego systemu finansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającego sukcesywne podnoszenie standardu zasobów komunalnych oraz poprawę warunków bytowych mieszkańców miasta.

Rozdział VII

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

W kolejnych latach przewiduje się, że wysokość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Piła będzie systematycznie wzrastać, co wynika z konieczności zapewnienia odpowiedniego poziomu eksploatacji, utrzymania oraz modernizacji zasobów mieszkaniowych. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie, zmierzających do stałego podnoszenia jakości życia mieszkańców oraz poprawy standardu technicznego budynków i lokali komunalnych, zakłada się stabilny i planowy wzrost nakładów finansowych na ten cel.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy będą obejmować w szczególności:

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji – związane z codziennym funkcjonowaniem zasobu, w tym opłatami eksploatacyjnymi, kosztami utrzymania czystości, przeglądami technicznymi, naprawami oraz obsługą administracyjną.
- 2) Koszty remontów – obejmujące realizację niezbędnych prac remontowych i konserwacyjnych, mających na celu utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi i budowlanymi.
- 3) Koszty modernizacji lokali i budynków – wynikające z konieczności podnoszenia standardu technicznego i użytkowego lokali, w tym poprawy efektywności energetycznej, wymiany instalacji, termomodernizacji, a także adaptacji lokali do potrzeb osób o ograniczonej mobilności.
- 4) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Piła jest współwłaścicielem – związane z partycypacją w wydatkach wspólnot mieszkaniowych, w tym kosztami utrzymania części wspólnych, remontów oraz inwestycji prowadzonych przez wspólnoty.
- 5) Koszty inwestycyjne – obejmujące budowę, przebudowę i modernizację budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej, w tym inwestycje finansowane ze środków własnych gminy oraz z funduszy zewnętrznych.

W kolejnych latach zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, przy jednoczesnym zwiększaniu środków przeznaczanych na remonty i modernizacje. Celem tego działania jest zahamowanie postępującego zmniejszania wartości zasobu mieszkaniowego, poprawa efektywności energetycznej budynków oraz zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych i komfortowych warunków zamieszkania.

Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2026-2030 z podziałem na koszty ponoszone na utrzymanie zasobu, koszty z tytułu remontów i realizacje zadań inwestycyjnych przedstawia tabela nr 16

Tabela nr 16 Podział kosztów w latach 2026-2030

l.p.	Wyszczególnienie	prognoza				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wartość kosztów poniesionych na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	12 520 000	12 610 000	12 410 000	12 570 000	11 980 000
2.	Koszty poniesione na remonty bieżące zasobu mieszkaniowego	780 000	790 000	790 000	870 000	920 000
3.	Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (wpłaty na fundusz remontowy, wynagrodzenie zarządcy)	4 500 000	4 400 000	4 300 000	4 200 000	4 100 000
4.	Koszty na zadanie inwestycyjne oraz zakupy inwestycyjne	2 500 000	5 500 000	6 500 000	7 500 000	5 500 000
Razem		20 300 000	23 300 000	24 000 000	25 140 000	22 500 000

Wydatki będą kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie wszystkich zadań związanych z utrzymaniem i rozwojem mieszkaniowego zasobu gminy, przy zachowaniu zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania środkami publicznymi.

Rozdział VIII

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

W ramach realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła, przewiduje się wdrożenie szeregu działań wspomagających efektywne zarządzanie i wykorzystanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy. Celem tych działań jest zarówno podniesienie standardów zamieszkiwania, jak i optymalne zagospodarowanie dostępnych zasobów lokalowych.

Najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje prawo do lokalu zamiennego w przypadku:

- 1) konieczności przeprowadzenia niezbędnych remontów, modernizacji lub napraw uniemożliwiających czasowe korzystanie z dotychczasowego lokalu,
- 2) decyzji organu nadzoru budowlanego orzekającej o przeznaczeniu budynku lub jego części do rozbiórki z powodu zagrożenia katastrofą budowlaną,
- 3) wystąpienia zdarzeń losowych, takich jak pożar lub zalanie, które powodują trwałą lub czasową utratę możliwości użytkowania lokalu,
- 4) konieczności przesiedlenia wynikającej z planowanej rozbiórki budynków lub realizacji inwestycji budowlanych prowadzonych przez Gminę.

Po ustaniu przyczyn udostępnienia lokalu zamiennego, gmina zapewnia powrót do wyremontowanego lokalu, o ile najemca nie zdecyduje się na kontynuację zamieszkiwania w lokalu zamiennym. W takim przypadku zawierana jest nowa umowa najmu.

W celu zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniem komunalnym Gmina Piła realizować będzie następujące działania:

- 1) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez modernizacje i remonty zasobu,
- 2) pozyskiwanie lokali z przeznaczeniem na najem socjalny, celem realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych,
- 3) dostosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez likwidację barier architektonicznych,

- 4) usprawnienie windykacji należności czynszowych i ograniczenie powstawania nowych zaległości,
- 5) umożliwienie zamiany mieszkań w celu ich dostosowania do aktualnych potrzeb najemców (sytuacja materialna, liczba osób w gospodarstwie domowym),
- 6) weryfikacja zasadności zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich osobom, które mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 7) ograniczenie liczby dłużników oraz osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez przyspieszenie procedur eksmisyjnych.

Wieloletni program zakłada również realizację działań uzupełniających, takich jak:

- 1) kontynuacja działań związanych z korektą udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i gruntu, zgodnie z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) rozwiązywanie problemów własnościowych dotyczących gruntów przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych – w tym ich sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste wspólnotom mieszkaniowym,
- 3) umożliwienie odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac porządkowych i usługowych na rzecz MZGM, w przypadku osób w trudnej sytuacji materialnej,
- 4) ścisła współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i mieszkań treningowych dla najbardziej potrzebujących,
- 5) negocjowanie wysokości odszkodowań dla właścicieli prywatnych lokali z tytułu braku zapewnienia lokali socjalnych, w celu ograniczenia kosztów budżetowych gminy,
- 6) występowanie do Banku Gospodarstwa Krajowego o wsparcie finansowe (Fundusz Dopłat) na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych - remonty i modernizacja pustostanów.

Gmina Piła zakłada kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. W kolejnych latach objętych programem planuje się sprzedaż średnio około 50 lokali rocznie. Środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone są m.in. na fundusz remontowy, z którego finansowane są prace w częściach wspólnych budynków wspólnotowych, obejmujących także lokale gminne.

Gmina aktywnie uczestniczy w zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi jako właściciel lokali i współfinansuje przedsięwzięcia remontowe poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Racjonalna

polityka i zaangażowanie pełnomocników gminnych w działania wspólnot pozytywnie wpływa na standardy utrzymania nieruchomości, a tym samym podnosi atrakcyjność zasobu mieszkaniowego Gminy Piła.

Rozdział IX

Opis zasobu tymczasowych pomieszczeń

Tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w niniejszym programie, należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina Piła tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń głównie poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o najniższym standardzie technicznym, będących częścią komunalnego zasobu mieszkaniowego. Takie pomieszczenia nie spełniają standardów lokali mieszkalnych, lecz mogą zostać czasowo przeznaczone do zaspokojenia podstawowych potrzeb osób eksmitowanych.

Wielkość zasobu tymczasowych pomieszczeń dostosowywana jest corocznie do bieżących potrzeb, wynikających z liczby osób objętych egzekucją na podstawie tytułu wykonawczego, którym nie przysługuje prawo do najmu socjalnego lub lokalu zamiennego, zgodnie z art. 25c wspomnianej ustawy.

Tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób, które – w wyniku orzeczenia sądu – zostały zobowiązane do opróżnienia lokalu mieszkalnego, lecz którym nie przysługuje lokal oddawany w najem socjalny ani lokal zamienny. Jest to forma zabezpieczenia przed bezdomnością, a jednocześnie realizacja obowiązków gminy wynikających z przepisów prawa.

Stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia jest ustalana na poziomie równym stawce czynszu za najem socjalny, co zapewnia jego dostępność ekonomiczną dla osób w trudnej sytuacji materialnej.

Zasady najmu i korzystania z tymczasowych pomieszczeń reguluje odrębna uchwała Rady Miasta Piły.