Załącznik
do uchwały Nr XLVII/354/2018
z dnia 24 kwietnia 2018 r.
Rady Miejskiej w Piastowie

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY – MIASTA PIASTÓW NA LATA 2018 – 2022

SPIS TREŚCI

1. **Wprowadzenie**
2. **Rozdział I**
   Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
3. **Rozdział II**
   Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2018-2022
4. **Rozdział III**
   Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach
5. **Rozdział IV**
   Zasady polityki czynszowej
6. **Rozdział V**
   Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy
7. **Rozdział VI**
   Program wydatków finansowych oraz struktura utrzymania nieruchomości
8. **Rozdział VII**
   Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
9. **Rozdział VIII**
   Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wprowadzenie

W 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.), która na rady gmin nałożyła obowiązek uchwalania m.in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej programy opracowywane są na 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej odpowiedni dla efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą lokale stanowiące własność gminy, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy).

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Jakość usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości ma bezpośredni wpływ na racjonalizację kosztów utrzymania zasobu i komfort zamieszkiwania.

Właścicielem nieruchomości komunalnych stanowiących zasób mieszkaniowy jest Miasto Piastów z siedzibą w Piastowie przy ul. 11 Listopada 2 z wyjątkiem części budynków o nieuregulowanym stanie prawnym pozostających we władaniu Miasta.
Z ramienia Miasta Zarządcą zasobu mieszkaniowego gminy jest obecnie Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Piastowie.

Jednym z zadań Piastowskiego Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. jest właściwe realizowanie strategii gminy Miasta Piastów w stosunku do zasobu mieszkaniowego przedstawionej w niniejszym programie.

Program został przygotowany na podstawie danych uzyskanych w Piastowskim Przedsiębiorstwie Usług Komunalnych Sp. z o.o. oraz z odpowiednich Wydziałów Urzędu Miejskiego w Piastowie.

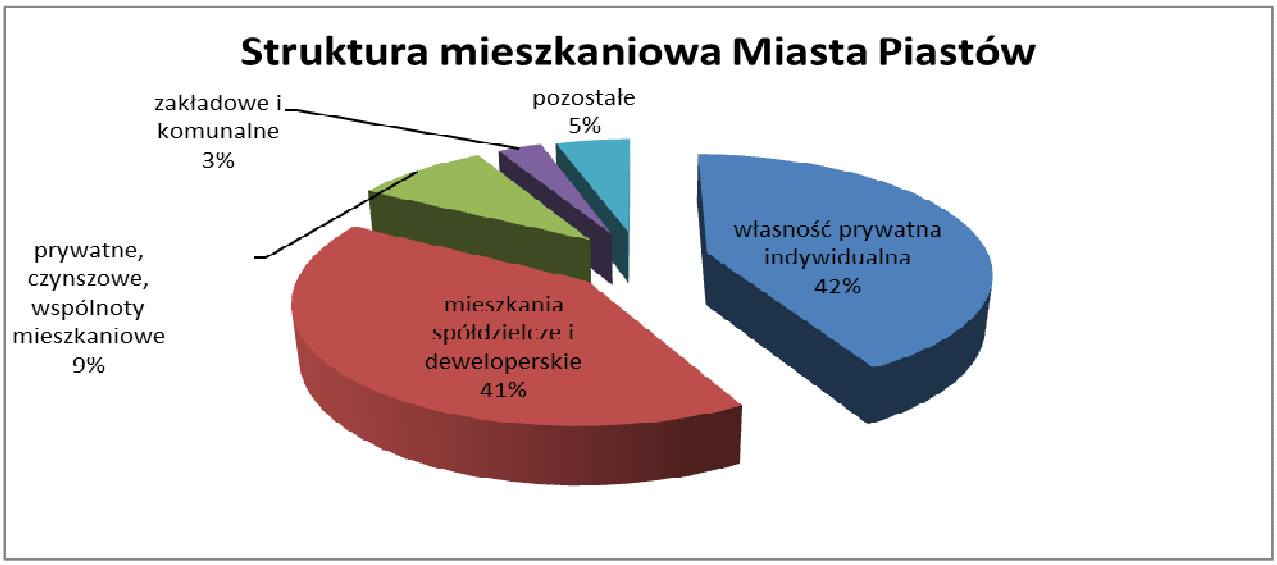
Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997 r. (t. j. Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 79 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 827 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 121 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 2077 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami).
- Uchwała Rady Miejskiej w Piastowie nr XX/132/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 roku i XXII/156/2016 z dnia 20 czerwca 2016 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego Zarząd Budynków Komunalnych w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Uchwała Rady Miejskiej w Piastowie nr VIII/49/2015 z dnia 26 maja 2015 roku w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 17 czerwca 2015 roku poz. 5523).
- Zarządzenie nr 11 /2011 Burmistrza Miasta Piastowa z dnia 28 styczeń 2011 roku w sprawie podstawowej stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Miasta Piastowa.
- Uchwała Rady Miejskiej w Piastowie nr XLV/337/2018 z dnia 27 lutego 2018 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Piastowa.
- Uchwała Rady Miejskiej w Piastowie nr XLI/296/2017 z dnia 14 listopada 2017 roku w sprawie określenia zasad udzielenia dotacji celowej z budżetu gminy miasta Piastów na zadanie „STOP SMOG” polegającego na wymianie pieca węglowego lub pieca gazowego starej generacji na piec gazowy, piec na biomasę lub piec elektryczny

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Zasoby mieszkaniowe Piastowa wg. form własności przedstawia poniższy wykres. Najwięcej bo ok. 42% mieszkań należy do budownictwa indywidualnego i są to mieszkania o największej powierzchni (średnio 73 m²). Niewiele mniej, 41% to mieszkania spółdzielcze i deweloperskie, a ich średnia powierzchnia wynosi 50 m². Pozostałe formy własności - wynajem prywatny i wspólnoty mieszkaniowe stanowią około 9%, oraz mieszkania komunalne nieco ponad 3 % wszystkich mieszkań przy średniej powierzchni mieszkalnej ok. 36m², przy czym najmniejszą powierzchnię (średnio 25 m²) mają mieszkania zakładowe.



1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Piastów wchodzi 16 budynków, w których znajduje się **131** lokali mieszkalnych będących własnością Miasta, 15 budynków o nieuregulowanej własności obejmujących **114** lokali mieszkalnych, **119** lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz 14 lokali użytkowych. Na podstawie Uchwały Nr XX/132/2016 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 26 kwietnia 2016 roku – w sprawie likwidacji zakładu budżetowego tj. Zarządu Budynków Komunalnych w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Uchwały Nr XXII/156/2016 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 20 czerwca 2016 roku – w sprawie zmiany Uchwały nr XX/132/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego Zarządu Budynków Komunalnych w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością powołano spółkę pod nazwą Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w skrócie PPUK Sp. z o.o., które przejęło zadania i mienie od dotychczasowego zarządcy tj. ZBK Piastów.

Na dzień 29.12.2017 r. PPUK Sp. z o.o. zarządza **31** budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się **278** lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych o łącznej

powierzchni mieszkalnej **9861,55 m²** oraz **8** wspólnotami mieszkaniowymi, w których znajdują się zarówno lokale własnościowe jak i komunalne, a także **14** lokalami użytkowymi.

Pozostałe lokale komunalne w ilości **86** szt. o powierzchni użytkowej **3489,74 m²** zlokalizowane są w budynkach zarządzanych i administrowanych przez inne podmioty zewnętrzne.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje w szczególności:

1) **131** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **4710,00m^2** (w budynkach stanowiących własność Miasta), w tym 5 lokali socjalnych o łącznej pow. użytkowej 102,45m²;
2) **114** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **3732,34m^2** (w budynkach o nieuregulowanej własności), w tym 20 lokali socjalnych o łącznej pow. użytkowej 503,32m²;
3) **119** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **4908,95 m^2** (w budynkach stanowiących współwłasność Miasta oraz Wspólnot mieszkaniowych).

W powyższych zasobach zlokalizowane jest łącznie **25** lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 605,77m² - średnia powierzchnia lokalu wynosi **24,23m².**

Uśredniona wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi **37,59m^2**. Udział powierzchni lokali użytkowych w ogólnej powierzchni zarządzanych budynków wynosi ok. 4**%.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Piastów 29.12.2017 r.

I. Wspólnoty mieszkaniowe, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne będące zasobem mieszkaniowym Miasta Piastów

Lp.	Adres Budynku		
		powierzchnia (m2)	ilość lokali
1	Tysiąclecia 2	402,48	11
2	Tysiąclecia 4	285,55	6
3	Tysiąclecia 6	326,41	7
4	Tysiąclecia 10	83,12	2
5	Tysiąclecia 12	146,58	3
6	Reja 3	79,19	2
7	Reja 5	301,28	6
8	Reja 7	430,19	11
9	Reja 9	242,48	6
10	Reja 15	586,93	14
11	Piłsudskiego 42	37,30	1
12	Słowiańska 6	10,00	1
13	Zaleskiego 8	56,00	2
14	Tysiąclecia 8	231,04	5
15	11-Listopada 6	41,88	1
16	Popiełuszki 2	26,58	1

17	Popiełuszki 4	54,53	2
18	Popiełuszki 3	41,90	1
19	Popiełuszki 5	100,13	2
20	Popiełuszki 6	90,84	2
21	Popiełuszki 7	140,28	4
22	Popiełuszki 8	85,89	2
23	Popiełuszki 9	34,98	1
24	Popiełuszki 10	36,08	1
25	Popiełuszki 11	104,72	3
26	Popiełuszki 13	34,49	1
27	Popiełuszki 14	85,26	2
28	Popiełuszki 16	114,31	2
29	Popiełuszki 22	41,84	1
30	Harcerska 6	56,98	1
31	Harcerska 10	246,01	6
32	Harcerska 8	138,31	2
33	Harcerska 12	138,73	5
34	Harcerska 14	76,66	2
	RAZEM	**4908,95**	**119**

II. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy gminy i będące jej własnością

Lp	Adres budynku	Pow. użytkowa	Ilość lokali
1	Al. Krakowska 70	202,68	6
2	Boh. Wolności 26	249,36	7
3	Gęsickiego 3	604,44	14
4	Godebskiego 3	405,18	10
5	Lwowska 16	163,30	5
6	Mickiewicza 20	378,72	12
7	Mochnackiego 4	109,24	3
8	Sienkiewicza 47	160,91	7
9	Ujejskiego 35	344,89	10
10	Tuwima 4	387,28	9
11	Leśmiana 3	185,53	8
12	Moniuszki 8	158,06	6
13	Powstańców Warszawy 9	155,84	4
14	Siemiradzkiego 18	278,28	6
15	Mickiewicza 5	455,02	10
16	Mazurska 33	471,27	14
	RAZEM	**4710,00**	**131**

III. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy gminy będące własnością osób fizycznych.

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa	Ilość lokali

1	Brandta 17	69,05	3
2	Dworcowa 4	425,93	16
3	Dworcowa 14	416,29	9
4	Kr. Jadwigi 18	309,97	10
5	Kujawska 5	159,12	5
6	Lwowska 18	318,44	8
7	Reja 42	130,42	4
8	Mickiewicza 3	450,75	11
9	Pomorska 12	118,89	4
10	Poniatowskiego 9	155,76	6
11	Sienkiewicza 39	191,32	4
12	Słowackiego 8	135,78	6
13	Słowackiego 11	395,27	12
14	Reja 18	230,43	8
15	Reja 20	224,92	8
	Razem	**3732,34**	**114**

IV. Budynki z lokalami socjalnymi

1	Dworcowa 4
2	Sienkiewicza 47
3	Mazurska 33

1.2. *Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych na lata następne*

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalne	socjalne
1.	2018	339	25
2.	2019	339	62
3.	2020	335	62
4.	2021	331	62
5.	2022	330	62

Powyższa prognoza obejmuje mieszkania w posiadaniu Miasta w poszczególnych latach wraz z lokalami w budynkach nowobudowanych i uzyskanymi w ramach adaptacji i modernizacji w istniejących zasobach, z uwzględnieniem lokali sprzedawanych dotychczasowym najemcom.

W przypadku lokali socjalnych uwzględniono mieszkania socjalne pozyskane w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania z istniejących mieszkań komunalnych.

Przy typowaniu lokali socjalnych wzięto pod uwagę te lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu przez lokatora mogą być ze względu na wyposażenie, przekwalifikowane na lokale socjalne.

Zazwyczaj są to lokale małe, bez udogodnień w takich budynkach jak: ul. ks.J. Poniatowskiego 9, ul. J. Brandta 17, ul. Pomorska 12, ul. C. Godebskiego 3, ul. M. Reja 18, ul. J. Słowackiego 8.

Poniższa mapa przedstawia usytuowanie budynków komunalnych będących w zarządzie PPUK na terenie Miasta Piastów

1.3 *Przewidywana budowa lub adaptacja lokali socjalnych w latach 2018-2022 realizowanych ze środków Miasta:*

Lp.	Rok	Liczba lokali
1.	2018	2
2.	2019	35
3.	2020	0
4.	2021	0
5.	2022	0
	Ogółem:	**37**

1.4 *Przewidywany wzrost ilości mieszkań komunalnych realizowanych przez Miasto Piastów.*

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		Nowo budowanych	Uzyskanych w ramach adaptacji
1.	2018	37	-
2.	2019	-	-
3.	2020	-	-
4.	2021	-	-
5.	2022	-	2
	Ogółem:	**37**	**2**

Miasto obecnie realizuje potrzebę uzupełniania niedoboru lokali komunalnych w zasobie mieszkaniowym poprzez budowę budynków z 37 nowymi mieszkaniami.

Rozpoczęta w marcu 2017r. budowa zespołu domów komunalnych u zbiegu piastowskich ulic: Żbikowskiej i J. Sułkowskiego planowana jest do zakończenia w 2018r. Obecnie prowadzone są roboty budowlane w zakresie wykonania kondygnacji parterów na dwóch z trzech budynków.
Wykonano już przełożenia instalacji podziemnych kabla energetycznego i sieci cieplnej oraz instalacje kanalizacji i wodociągu pod budynkami.

Ogólne parametry Zespołu nowych budynków można scharakteryzować następująco:

1. Parametry techniczne budynku A:

- ✓ Kubatura brutto: 4 080,26 m3
- ✓ Powierzchnia zabudowy: 512,26 m2
- ✓ **Powierzchnia użytkowa 819,0 m2**
- ✓ Wysokość budynku 8,93 m
- ✓ Wysokość budynku (do określenia warunków technicznych): 6,23 m
- ✓ Długość / szerokość budynku 51,78 m / 14,78 m
- ✓ Liczba kondygnacji 2

2. Parametry techniczne budynku B:

- ✓ Kubatura brutto: 3 633,49 m3
- ✓ Powierzchnia zabudowy: 456,37 m2
- ✓ **Powierzchnia użytkowa: 728,0 m2**
- ✓ Wysokość budynku 8,93 m
- ✓ Wysokość budynku (do określenia warunków technicznych): 6,23 m
- ✓ Długość / szerokość budynku 46,11 m / 14,78 m
- ✓ Liczba kondygnacji 2

3. Parametry techniczne budynku C:

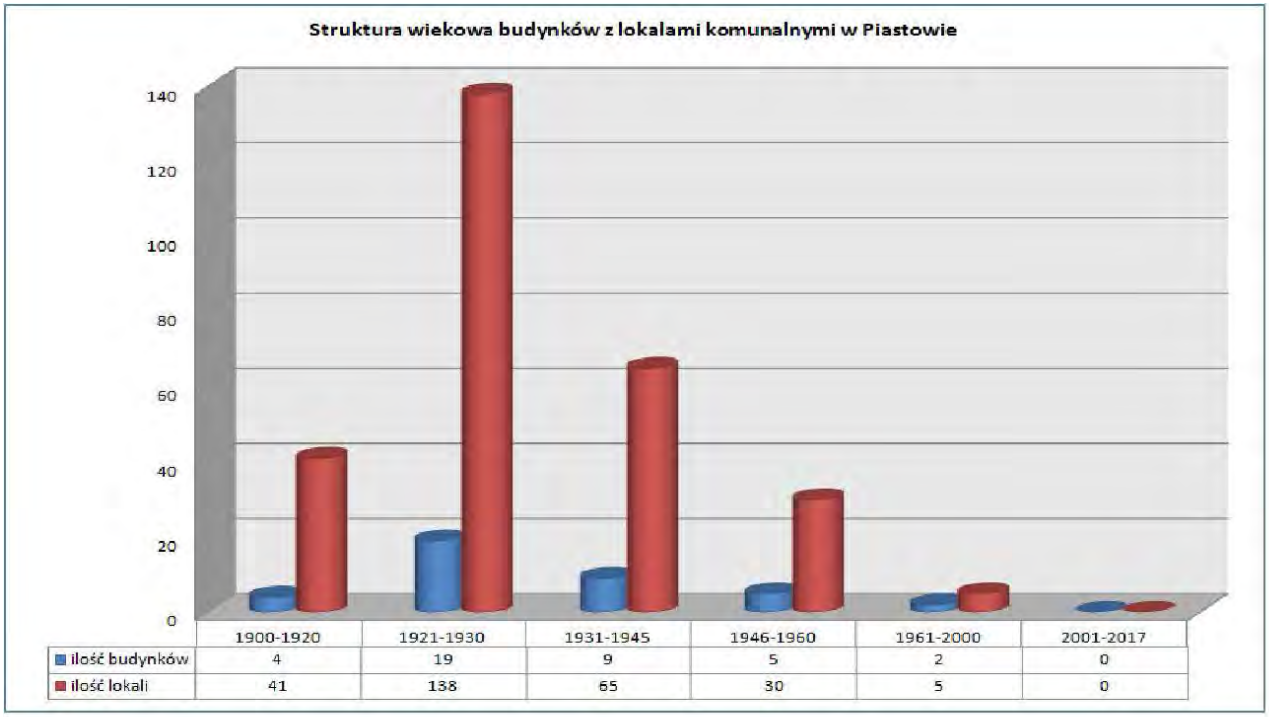
- ✓ Kubatura brutto: 1 129,20 m3
- ✓ Powierzchnia zabudowy: 141,27 m2
- ✓ **Powierzchnia użytkowa: 221,6 m2**
- ✓ Wysokość budynku 8,93 m
- ✓ Wysokość budynku (do określenia warunków technicznych): 6,23 m
- ✓ Długość / szerokość budynku 14,33 m / 9,62 m
- ✓ Liczba kondygnacji 2

Po zakończeniu i odbiorze robót gminny zasób mieszkaniowy powiększy się o 37 lokali mieszkalnych komunalnych o powierzchni łącznej 1768,6m².

2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

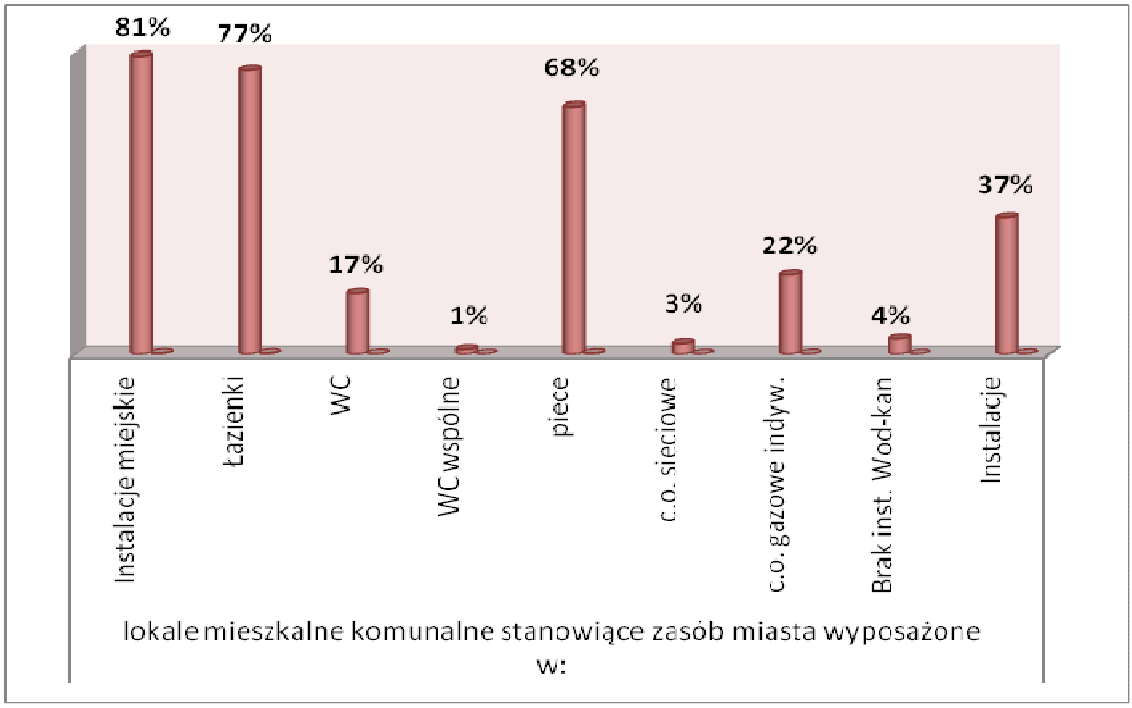
2.1. *Liczba budynków mieszkalnych zarządzanych przez PPUK wybudowana w latach*

Lata budowy	1900-1920	1921-1930	1931-1945	1946-1960	1961-2000	2001-2017	razem
Liczba budynków	**4**	**19**	**9**	**5**	**2**	**0**	**39**
Liczba lokali komunalne/ socjalne	41	138	65	30	5	0	278
%	10,29%	48,72%	23,07%	12,8%	5,12%	0%	100%



2.2 *Warunki sanitarno - socjalne zasobów mieszkaniowych*

Liczba lokali mieszkalnych komunalnych stanowiących zasób miasta wyposażonych w:								
Instalacje wod.- kan. miejskie	Łazienki z wc	WC	WC wspólne	piece	c.o. sieciowe	c.o. gazowe indyw.	Brak inst. Wod-kan	Instalacje gazowe
296	282	61	5	246	11	79	16	136
81%	77%	17 %	1 %	68 %	3 %	22 %	4 %	37 %



Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż ok. 80%, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację – 4 budynki wybudowano przed 1920 rokiem zaś 28 budynków wybudowano do zakończenia II Wojny Światowej.

Z ogólnej liczby **32** budynków mieszkalnych wybudowanych do 1945 roku **3** kwalifikują się do wykwaterowania i podjęcia działań dotyczących generalnego remontu a **8** ze względu na dość duże zużycie elementów konstrukcyjnych wymagają znacznych remontów. Budynki te znajdują się w miernym stanie technicznym, co wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na ich remonty i modernizację. Ponadto są to m.in. budynki o nieuregulowanej formie własności przekazane w zarząd PPUK Sp. z o.o.

2.3. *Liczba rodzin, które w pierwszej kolejności będą musiały otrzymać lokale zamienne w przypadku generalnego remontu bądź innych sytuacji losowych*

Lp.	Adres budynku	Liczba rodzin	Liczba osób	Niezbędne powierzchnie lokali tymczasowych
1.	Godebskiego 3 bud A	2	5	2*68m² (2pokoje+kuchnia+łazienka)
2.	Godebskiego 3 bud B	2	7	2*50m² (2pokoje+kuchnia+łazienka)
3.	Godebskiego 3 bud C	6	15	2*40m²+1*30m²+3*20m² (pokój+kuchnia)
Razem		**10**	**27**	**10** mieszkań o pow. łącznej ok. **406m²**

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2018 - 2022

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz zadania określone w uchwale Rady Miejskiej w Piastowie określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Zadania Miasta Piastowa.

Obowiązkiem ustawowym Miasta jest tworzenie zasobu lokali socjalnych i dostarczanie ich osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu lub innych sytuacji losowych.

Ponadto Miasto zobowiązane jest do zapewniania lokali zamiennych i socjalnych w ramach realizacji zadań określonych w przepisach prawa miejscowego z następujących tytułów:

- opróżnienie budynków przeznaczonych do likwidacji w związku z planowaną inwestycją Miasta, sprzedażą lub zagrożeniem katastrofą budowlaną,

- realizacja list osób zakwalifikowanych przez Komisję Mieszkaniową do otrzymania lokalu z zasobu Miasta. W 2017r. Komisja Mieszkaniowa zakończyła procedurę kwalifikacyjną i sporządziła Listę Mieszkaniową osób/rodzin zakwalifikowanych pozytywnie do uzyskania lokalu komunalnego.

3. Niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali.

Zapotrzebowanie na lokale zamienne będzie uzależnione od planu remontów, modernizacji czy sytuacji losowych na mieniu komunalnym Miasta Piastowa. Na lata 2018-2022 planowane będzie zapewnienie min. 5 lokali zamiennych z tytułu planowanych remontów generalnych lub innych sytuacji losowych jak również przekwaterowanie z budynków prywatnych osób posiadających przydział.

4. Zobowiązania Miasta wobec osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę potrzeby wynikające z zobowiązań Miasta wobec osób znajdujących się na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu z tytułu trudnych warunków materialnych i mieszkaniowych, aktualnie zobowiązania dotyczą **26** rodzin, których wnioski o przydział lokalu zostały przez Komisję Mieszkaniową pozytywnie zaopiniowane i przyjęte do realizacji. Zaopiniowane negatywnie przez ww. Komisję były **164** wnioski o przydział mieszkania. W związku z nieznacznym naturalnym odzyskiem mieszkań na skutek migracji lub polepszeniem sytuacji materialnej i bytowej mieszkańców komunalnych, zakładając również roczny wpływ wniosków w liczbie ok. **20**, należy kontynuować działania związane z budową nowych budynków komunalnych wielorodzinnych w celu przyśpieszenia realizacji potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Piastowa. W związku z faktem dużego zapotrzebowania na lokale mieszkalne program przewiduje możliwość ponownej weryfikacji wniosków o przydział mieszkania komunalnego dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej przed wskazaniem lokalu do zasiedlenia oraz wprowadzenie harmonogramu zapewniającego obiektywną kolejność przydziału mieszkań uzależnioną od pilności zapewnienia lokalu.

Przewiduje się, że do 2022 r. dla osób z listy społecznej komisji mieszkaniowej należałoby zabezpieczyć średnio rocznie minimum **6** lokali mieszkalnych i ok. **5.** lokali socjalnych, co pozwoli na utrzymanie realizacji wniosków na dotychczasowym poziomie a nawet pozwoli w okresie wieloletnim minimalizować zapotrzebowanie mieszkańców.

5. Zobowiązania Miasta wobec prywatnego podnajmu funkcjonującego na podstawie dekretów i innych decyzji kwaterujących osoby i rodziny do prywatnych budynków.

Miasto Piastów posiada zobowiązania wynikające z kwaterunku rodzin w wyniku decyzji i innych dekretów kwaterunkowych z lat powojennych. Według informacji zbiorczej w 37 budynkach prywatnych w wyniku byłego szczególnego trybu najmu zajętych jest 119 mieszkań, z czego około 40 najemców otrzymało wypowiedzenia umów najmu. W związku

z powyższym należy liczyć się z koniecznością sukcesywnego zapewnienia lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy dla rodzin z byłego kwaterunku.

6. Realizacja wyroków eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego sądy są zobowiązane do orzekania w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o jego braku. W przypadku orzeczenia o uprawnieniu Miasto ma obowiązek zapewnienia takiego lokalu.
Przepisy te spowodowały niestety ogromny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne.
W chwili obecnej na realizację oczekuje **35** wyroków eksmisyjnych.
Do 2022 r. przy założeniu, że sytuacja na rynku pracy ulegnie stabilizacji i nie zwiększy się znacząco liczba wpływających wyroków eksmisyjnych. Miasto powinno zabezpieczać ok. **5** lokali socjalnych rocznie, przy czym należy także pamiętać o potrzebie zabezpieczenia lokali socjalnych z tytułu trudnych warunków materialnych i mieszkaniowych, o czym wspomniano wcześniej.

Należy również liczyć się z koniecznością wypłaty odszkodowań dla właścicieli budynków z których lokatorzy nie będą eksmitowani z powodu niewskazania przez Miasto lokali socjalnych.

Wypłata odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych (spowodowana np. ich brakiem) może przyczynić się do istotnych strat w finansach samorządu.
Zapewnienie takiej ilości mieszkań rocznie jest w obecnej sytuacji bardzo trudne. Wiąże się to z koniecznością zmian w Wieloletnim Planie Finansowym Miasta i wprowadzenie pozycji inwestycyjnych związanych z budową budynków socjalnych i komunalnych.

7. Prognozowane potrzeby Miasta w zakresie zabezpieczenia lokali mieszkalnych i socjalnych do 2022 r.

Z roku na rok substancja mieszkaniowa zasobu komunalnego gminy ulega uszczupleniu a tym samym zmniejsza się ilość lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia. Wpływ na taki stan rzeczy miały i mają następujące czynniki:
- wykupy mieszkań (lokale gminne stały się własnością osób fizycznych - sprzyja temu wysoka bonifikata sięgająca do 95% wartości mieszkania stosowana przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (dotyczy np. lokali pozakładowych);
- dotychczasowy brak budowy nowych mieszkań.

Założenia polityki mieszkaniowej w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych muszą uwzględniać przewidywaną sytuację społeczno-gospodarczą. Należy zatem skłaniać się do konieczności zwiększenia ilości lokali socjalnych w posiadanych zasobach poprzez przekształcenie lokali komunalnych w lokale socjalne lub poprzez budowę nowych lokali komunalnych i przekwalifikowanie pozostałych po przekwaterowaniu lokali na lokale socjalne. Ze względu na wiek substancji mieszkaniowej w zasobach budynków komunalnych należy liczyć się z czasowym zwiększeniem ilości budynków z przeznaczeniem do generalnego remontu lub rozbiórki. Analizując zapotrzebowanie rodzin na mieszkania komunalne lub socjalne można zauważyć, że aby w dużej mierze zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzin ubogich niezbędna będzie sukcesywna

budowa nowych budynków komunalnych oraz dokładna weryfikacja kryteriów dla rodzin spełniających warunki przydziału lokalu komunalnego.

Działania powyższe spowodują stopniowe odmłodzenie substancji mieszkaniowej stanowiącej zasób mieszkaniowy gminy.

Liczba mieszkańców Miasta Piastowa z uwzględnieniem pobytu stałego i czasowego

Lata	Mężczyźni w wieku produkcyjnym	Kobiety w wieku produkcyjnym	Dzieci do 18 roku życia	Ludność w wieku po 65 roku życia	Ogółem
2013	7298	7490	3912	3845	22 826
2014	7329	7412	3919	3914	22 870
2015	7318	7395	3945	4120	22 927
2016	**7116**	**7380**	**3979**	**4293**	22 731
2016	**14 496 osób – 63,57%**		**17,62%**	**18,80%**	**100%**

Wstępnie przewidujemy demografię utrzymującą się na stałym poziomie przez kolejne lata.

Wsparcie finansowe Miasta dla rodzin ubogich w postaci dodatków do utrzymania mieszkania w ilościach pozycji

Lata	Ogólna liczba wypłaconych dodatków [ilość pozycji]	Liczba wypłaconych dodatków w zasobie gminnym [ilość pozycji]	Ogólna liczba przyznanych Decyzji [ilość pozycji]	Liczba przyznanych decyzji w zasobie gminnym [ilość pozycji]
2015	1961	766	317	119
2016	1873	802	293	118
2017	1582	684	236	98

Powyższa tabela przedstawia ilość rozpatrzonych pozytywnie i przyznanych jednostkowo dodatków mieszkaniowych i przyznanych decyzji terminowego wsparcia dla poszczególnych rodzin. Na chwilę obecną w mieszkaniowym zasobie gminy zamieszkuje ok. **860 mieszkańców co stanowi ok 4,0% ludności Miasta Piastów**. Ten wynik jest stosunkowo wysoki gdyż ponad 4% ludności miasta Piastowa to rodziny ubogie, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Powyższy procent osób nie zawiera jeszcze ilości osób ubogich niezamieszkałych w zasobie mieszkaniowym Miasta, co pokazują ogólne wyniki przyznawanych decyzji i dodatków mieszkaniowych gdzie mieszkańcy budynków komunalnych korzystający z pomocy społecznej stanowią 36-38%. Należy zauważyć skalę problemu, jaką jest zabezpieczenie ludności o słabych dochodach substancji mieszkaniowej oraz wspieranie ludności miasta w ich utrzymaniu. **W tej sytuacji zobowiązania Miasta wynikające z realizacji Ustawy o pomocy społecznej powodują znaczne obciążenie budżetu. Należy dogłębnie przeanalizować powstające zjawisko i wypracować w oparciu o zaktualizowaną „Strategię zrównoważonego rozwoju Miasta Piastowa do 2020 roku" program przeciwdziałania ubożeniu społeczeństwa Miasta Piastowa. Dla skuteczności podjętych działań niezbędna jest współpraca z jednostkami samorządowymi na szczeblu powiatowym i wojewódzkim oraz podmiotami administracji państwowej i gospodarczej w tym niepublicznymi.**

8. Analiza planu remontów i modernizacji na lata 2018-2022

W celu poprawienia stanu technicznego istniejących budynków oraz utrzymania ich w niepogorszonym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją „w stanie technicznym niepogorszonym".

Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określany podczas przeglądów technicznych.
Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne zarządzane przez PPUK stanowiące własność miasta, nieuregulowany stan własnościowy, oraz własność wspólnot mieszkaniowych.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Piastów

Rodzaj remontu budynków	Ilość wykonanych w latach 2013-2017	Ilość do wykonania w planie długoterminowym na lata 2018-2022
Remonty dachów	7	10
Remonty kominów i obróbek blacharskich	7	14
Remont balkonów	4	9
Remont tynków elewacji i termomodernizacje	4	18
Malowanie klatek schodowych	6	23
Opaski i chodniki z utwardzeniem terenów i ogrodzeniem	12	17
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	12	13
Wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej	7	25
Wymiana instalacji wod.-kan.	3	4
Wymiana instalacji gazu doposażenie budynku w inst. gazową	2	2
Podłączenie budynku w instalację wodociągową	2	8
Podłączenie budynków do instatacji kanalizacyjnej	4	3

Wymiana instalacji elektrycznej	4	31
Doposażenie budynku w inst. Wodno-kanalizacyjną	7	3

8.1. Miasto Piastów w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 złożyło projekt do konkursu RPMA.06.02.00-IP.01-14-058/17, Oś priorytetowa VI „Jakość życia" dla Działania 6.2 „Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych", Typ projektów: „Odnowa tkanki mieszkaniowej w zakresie części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych jako element szerszego działania rewitalizacyjnego".
W zakresie materiałów konkursowych opracowano dokumentacje techniczne zawierające:
- audyty energetyczne,
- programy funkcjonalno użytkowe,
- oceny techniczne

dla budynków gminnych pod adresami:

- Godebskiego 3 (3 obiekty)
- Ujejskiego 35
- Sienkiewicza 47
- Leśmiana 3
- Aleja Krakowska 70
- Gęsickiego 3
- Tuwima 4
- Moniuszki 8
- Bohaterów Wolności 26

Projekt pt. „Odnowa tkanki mieszkaniowej w Mieście Piastów" złożony przez Miasto Piastów, po kwalifikacji został umieszczony na „Liście projektów wybranych do dofinansowania w trybie konkursowym dla Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2014-2020".

8.2. Koniecznością Miasta jest unormowanie stanu prawnego nieruchomości zarządzanych przez PPUK Sp. z o.o. Piastów, co umożliwi działania związane z zarządzaniem i utrzymywaniem budynków w stanie niepogorszonym zgodnie z zapisami ustawy Prawo Budowlane.

Plan poniższy przedstawia wykaz niezbędnych robót remontowo – modernizacyjnych przewidzianych do wykonania w latach 2018-2022, związanych wyłącznie z częściami wspólnymi wyszczególnionych budynków. Nie uwzględniono w nim robót remontowych lokali mieszkalnych komunalnych jak i nieprzewidzianych robót budowlanych i awarii.

Ogólny plan remontowy budynków zarządzanych przez PPUK Sp. z o.o. Piastów na lata 2018-2022 z szacunkową wartością w [zł])

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	remonty dachów	remonty kominów i obróbek	remont balkonów	elewacje /termomodernizacje	remonty klatek schodowych	opaski ogrodzenie i otoczenie	stolarka okienna i drzwiowa	remont instal. Wod-kan	remont lub założenie inst. Gazowej	remont instalacji elektrycznych	doposażenie budynku w inst. Wodociąg.	doposażenie budynku w inst. Kanal.	dokumentacja inwentaryzacja	Łączne wydatki w [Pln]
1	Reja 18	8		4 800	2 700	18 000	6 800		4 500			7 500			3 500	47 800
2	**Reja 3**	**2**			**0**			**12 000**	**0**			**12 000**				**24 000**
3	Sienkiewicza 47	7	0	0		29 000	6 000	3 400	3 500			7 000			0	48 900
4	**Reja 5**	**6**			**0**	**0**						**15 000**				**15 000**
5	Pomorska 12	4				32 000	6 500					4 700	8 500		3 800	55 500
6	**Tysiąclecia 4**	**6**					**30 000**					**14 000**				**44 000**
7	**Reja 7**	**11**	**78 000**				**35 000**					**16 000**				**129 000**
8	Reja 42	4					6 500	4 500	2 800			3 200			3 500	20 500
9	**Zaleskiego 8**	**2**				**32 000**	**6 500**		**1 600**		**0**	**3 500**	**9 000**		**3 500**	**56 100**
10	Lwowska 18	8			6 400		0				28 000	4 500				38 900
11	Lwowska16	5					0					3 600			0	3 600
12	Powstańców W-wy 9	4	18 000	3 200		0		4 600				3 800	0		0	29 600
13	Brandta 17	3				21 000						3 200	14 000	21 000	3 200	62 400
14	Tuwima 4	9				85 000						4 500				89 500
15	Gęsickiego 3	14	25 000	9 000			4 200			9 500	69 000	12 000				128 700
16	Dworcowa 4	16		6 500			11 000					7 000			3 400	27 900
17	Dworcowa 14	9			6 400	48 000	6 800	6 200				6 800			3 400	77 600
18	Reja 20	8		4 200	4 900	27 000	7 600	5 600	4 500			3 500			3 800	61 100
19	Moniuszki 8	6	18 000	4 000	4 200	44 000	7 900	7 800				4 200			3 500	93 600
20	Mazurska 33 (2 budynki)	14	12 000	2 900		17 000		3 200		6 400		8 000	12 000		5 600	67 100
21	Siemiradzkiego 18	6					8 200					5 000	12 000		3 500	28 700
22	Kujawska 5	5	0				8 000	4 800				4 200	9 000		3 500	29 500
23	Leśmiana 3	8				42 000	7 500	4 200				4 500	0		3 500	61 700
24	Bohaterów Wolności 26	7				0						4 000				4 000

25	Aleja Krakowska 70	6				22 000	4 500	7 600	4 000			3 200	0		3 200	44 500
26	Poniatowskiego 9	6	17 000	3 200		18 000	3 600	4 400	6 500			3 000	18 000	19 000	3 500	96 200
27	**Piłsudskiego 42**	**1**				**32 000**	**3 200**	**6 200**		**9 400**		**3 200**	**16 000**	**18 000**	**3 500**	**91 500**
28	Królowej Jadwigi 18	10	12 000	3 400		79 000	11 000		5 200	10 000		6 500	0		3 500	130 600
29	Słowackiego 8	6					7 600					4 000			3 400	15 000
30	Słowackiego 11	12					8 900					5 200			4 000	18 100
31	Mickiewicza 3	11					8 500	6 400	6 400			5 000			3 500	29 800
32	Mickiewicza 5	10					8 900	5 600	5 900			5 500			3 500	29 400
33	Mochnackiego 4	3	14 000	3 200	3 200	9 000	4 700	3 800	4 500			2 900	12 000		3 800	61 100
34	Godebskiego 3 (3 budynki)	10	19 000	5 800	7 200	56 000	24 000	14 000	16 000			12 000	9 000	22 000	10 000	195 000
35	Sienkiewicza 39	4	19 000	3 200	2 200	36 000	7 800	4 500	4 600			3 500			3 500	84 300
36	**Tysiąclecia 10**	**2**										**10 000**				**10 000**
37	**Tysiąclecia 12**	**3**										**10 000**				**10 000**
38	Ujejskiego 35	10	21 000	3 600	21 000	110 000	11 000	9 400	7 400	9 000		6 500			3 500	202 400
39	Mickiewicza 20	12		6 200		64 000						6 500			3 600	80 300
	Razem:	**278**	**253 000 zł**	**63 200 zł**	**58 200 zł**	**821 000 zł**	**262 200 zł**	**118 200 zł**	**77 400 zł**	**44 300 zł**	**97 000 zł**	**248 700 zł**	**119 500 zł**	**80 000 zł**	**100 200 zł**	**2 342 900**
														w tym wspólnoty		**379 600**
														budynki gminne		1 963 300

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z ostatnich 4 lat

rok	Sprzedaż lokali gminnych z bonifikatą 50%, 60% i 70%	Sprzedaż lokali gminnych pozakładowych w oparciu o ustawę z bonifikatą do 95%	Łącznie
2013/14	8	11	19
2015	2	2	4
2016	0	0	0
2017	2	0	2

Sprzedaż lokali realizowana jest na podstawie Uchwały nr. XXXII/139/2008 RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE z dnia 13.05.2008 roku.
Przewidywana jest przede wszystkim sprzedaż lokali pełnowartościowych, ewentualnie lokali o nieznacznie obniżonym stanie technicznym. Wielkość powierzchni lokali nie będzie miała znaczenia dla wielkości sprzedaży.
W najbliższych latach, tj. do 2022 roku, nie należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań, jak i zmniejszeniu się zasobów komunalnych przygotowanych do sprzedaży, w których zastosowano dodatkowe obniżki przy wykupie dla najemców lokali.

Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych

rok	**planowana sprzedaż lokali**	**ogółem liczba lokali gminnych pod zarządem PPUK i podmiotów zewnętrznych z możliwością sprzedaży** *(lokale w Wspólnotach mieszkaniowych, w których prowadzono dotychczas sprzedaż – Al.. Tysiąclecia, Reja)*	**ogółem liczba lokali gminnych pozakładowych z możliwością sprzedaży** *(lokale w Wspólnotach mieszkaniowych – budynki po kolejowe)*
2018	**4**	**76**	**43**
2019	**5**	**74**	**41**
2020	**2**	**72**	**38**
2021	**2**	**71**	**37**
2022	**0**	**70**	**36**

W związku z malejącym zasobem mieszkaniowym Miasta Piastowa wskazane jest stopniowe zaprzestanie wyprzedaży mieszkań. Podyktowane to jest potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie niezbędnym dla prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi w mieście. Ponadto ze

względu na narastający problem z zapewnieniem lokali z tytułu nałożenia obowiązku wynikającego z wyroków sądowych i zabezpieczenia lokali dla rodzin najuboższych proponuje się zmniejszenie bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali gminnych najemcom do poziomu pomiędzy 30 - 60%.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm. przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, jeden raz w roku.
Przyjęto zasadę, że wzrost czynszu powinien rekompensować coroczną inflację oraz zachować odpowiednią proporcję do tzw. wartości odtworzeniowej 1m^2 lokalu mieszkalnego opublikowanej przez Wojewodę mazowieckiego na dany okres i nie może przekraczać 3% tej wartości.

Wartość odtworzeniową 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych latach obrazuje poniższe zestawienie:

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego w kolejnych latach (suma brutto)

okres		**dla województwa mazowieckiego**		
od	**do**	**z wyłączeniem m.st. Warszawy**	**dla m.st Warszawy**	**ogłoszenie**
01.10.2017 r.	31.03.2018r.	3 344,93 zł	5 667,04 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 7757
01.04.2017 r.	30.09.2017r.	3 729,55 zł	5 722,18 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 2902
01.10.2016 r.	31.03.2017 r.	3 558,46 zł	5 922,63 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 8175
01.04.2016 r.	30.09.2016 r.	3 363,50 zł	5 774,51 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 2769
01.10.2015 r.	31.03.2016 r.	3 574,17 zł	5 776,94 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 7868
01.04.2015 r.	30.09.2015 r.	3 608,43 zł	5 891,23 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 3010
01.10.2014 r.	31.03.2015 r.	3 413,99 zł	6 087,53 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 8902
01.04.2014 r.	30.09.2014 r.	3 550,80 zł	5 881,82 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 3210
01.10.2013 r.	31.03.2014 r.	3 203,00 zł	5 258,00 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 9793
01.04.2013 r.	30.09.2013 r.	3 471,00 zł	5 405,00 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 3586
01.10.2012 r.	31.03.2013 r.	3 504,00 zł	5 678,00 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 6557
01.04.2012 r.	30.09.2012 r.	3 397,00 zł	5 901,00 zł	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 3030

Stosunek stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej 1m² pow. użytkowej

Lokale komunalne			
Rok	**Stawka bazowa czynszu za 1 m²**	**Wartość odtworzeniowa 1 m²**	**Procent wartości odtworzeniowej (%)**
2012	4,50	3 397,00zł	1,58
2013	4,50	3 471,00zł	1,55
2014	4,50	3 550,00zł	1,52
2015	4,50	3 608,43zł	1,49
2016	4,50	3 574,17zł	1,51

PORÓWNANIE STAWEK

Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m² (zł)	Roboty budowlano-montażowe (zł/h)	Wartość odtworzeniowa 1 m²(zł)
2013	4,50	15,82	3 471,00
2014	4,50	15,68	3 550,00
2015	4,50	16,36	3 608,43
2016	4,50	16,92	3 574,17
2017	4,50	16,24	3 729,55

W związku z zamrożoną stawką bazową czynszu przez szereg lat tj. od 2011 do 2017r. (stawka ta utrzymywała się na poziomie 4,50 zł/m²) proporcja procentowa stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej ulegała zmniejszaniu. Proporcja procentowa stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej nadal jest na niskim poziomie, co w konsekwencji powoduje brak możliwości utrzymania budynków w stanie niepogorszonym i wpływa niekorzystnie na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Przyjmuje się, że optymalny wskaźnik procentowy tej wartości powinien wynosić 2,5%. Niemniej ze względu na niski poziom dochodów społeczeństwa zamieszkującego zasoby mieszkaniowe Gminy Piastów znaczne zwiększenie stawki bazowej pociągnęłoby za sobą negatywne skutki. W związku z powyższym należy sukcesywnie zwiększać stawkę bazową prowadząc obserwację bilansu wpływu do ponoszonych wydatków.

Do wyliczeń wartości odtworzeniowej w latach od 2018 r. do 2022 r. przyjęto wzrost o ok. 1%, natomiast wzrost stawki bazowej czynszu o ok. 10% w stosunku do roku poprzedzającego.

Propozycja stawki bazowej czynszu w latach 2018-2022

Proponuje się stawki bazowe czynszu w latach:					
rok		stawka bazowa w zł/m²	stawka dla lokali socjalnych i tymczasowych w zł/m²	szacunkowa wartość odtworzeniowa	%
2017		4,50	2,25	3 729 zł	1,45

2018		4,50	2,25	3 766 zł	1,43
2019		5,00	2,50	3 803 zł	1,58
2020		5,50	2,75	3 841 zł	1,72
2021		6,50	3,25	3 879 zł	2,01
2022		7,00	3,50	3 917 zł	2,14

Dla powyższych wyliczeń stawki bazowej przyjęto mnożnik ~10%.
Stawkę bazową czynszu za lokale socjalne obniżono o 50%, co wyczerpuje dyspozycje art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu gminy ustala Burmistrz stosownym zarządzeniem w oparciu o poniższe zasady:

1. W nowo wybudowanych mieszkaniach, przy ustalaniu pierwszej stawki czynszu Rada Miejska nie ustala żadnych ograniczeń dla Burmistrza w zakresie wysokości stawki.
2. Podwyżki czynszu reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów.
3. Mieszkanie z instalacją wod-kan., z łazienką, wc, gaz - 100%
4. Dodaje się do stawki bazowej za wyposażenie w:
   a) instalację centralnego ogrzewania - 6%
5. Odejmuje się od stawki bazowej:
   za brak:
   a) instalacji wodociągowej - 13%
   b) instalacji kanalizacyjnej - 7%
   c) WC i łazienki w lokalu - 7%
   d) instalacji gazowej - 3%
6. Mieszkania w budynkach wyposażonych w elementy o podwyższonym standardzie energooszczędności - do 150%
7. Za lokale znajdujące się:
   a) w domach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego - 30%
8. Czynsz regulowany za lokal socjalny - 50%
9. Podwyżki czynszu odbywać się będą nie częściej niż raz w roku.
10. Ustala się normy zaludnienia lokali w zasobach gminnych:
    1 osoba - do 35,0 m²
    2 osoby - do 40,0 m²
    3 osoby - do 45,0 m²
    4 osoby - do 55,0 m²
    5 osób - do 65,0 m²
    6 osób i więcej - do 70,0 m²

    Za najem lokalu w którym powierzchnia użytkowa przekracza ustalone powyżej normy, za powierzchnię ponadwymiarową będzie naliczany czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej. Powyższe normy nie mają zastosowania do lokali socjalnych.
11. Zgodnie z art.7 pkt. 2 Ustawy z uwagi na kryteria dochodowe ustala się obniżki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminnym w następujący sposób:

- przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%,

- przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 100% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

12. Oprócz kryterium dochodowego ustala się kryterium powierzchni zajmowanych mieszkań w odniesieniu do ustawy o dodatkach mieszkaniowych:

1 osoba - do 35,0 m²
2 osoby - do 40,0 m²
3 osoby - do 45,0 m²
4 osoby - do 55,0 m²
5 osób - do 65,0 m²
6 osób i więcej - do 70,0 m²

Obniżki czynszu stosować się będzie na wniosek najemcy poparty deklaracją dochodów członków gospodarstwa domowego na okres 12 miesięcy.

13. Obniżek czynszu w oparciu o powyższe zasady udziela lub odmawia Burmistrz po uprzedniej weryfikacji stanu socjalnego wnioskodawcy dokonanej przez MOPS, poprzez przeprowadzenie wywiadu środowiskowego.

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 2016 roku w celu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy utworzona została Spółka gminna Miasta Piastów pod nazwą Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. Powstała ona w wyniku likwidacji-przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych Piastów w celu poszerzenia zakresu usług i świadczeń wykonywanych przez Spółkę gminną na rzecz miasta. Docelowo PPUK Sp. z o.o. ma zabezpieczać i realizować znaczną część komunalnych zadań własnych gminy.

Jednym z celów PPUK jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w niepogorszonym stanie technicznym. Dla osiągnięcia tego celu PPUK działa poprzez wyspecjalizowane komórki organizacyjne. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, natomiast celowym zadaniem będzie uregulowanie stanu prawnego części zarządzanych nieruchomości umożliwiające podejmowanie działań remontowo-modernizacyjnych z pozycji właściciela nieruchomości t.j. Miasta Piastów.

PPUK zarządza obecnie w imieniu Miasta 39 nieruchomościami mieszkalnymi z 278 lokalami mieszkalnymi komunalnymi, w tym 8 wspólnotami mieszkaniowymi. Ponadto we Wspólnotach mieszkaniowych nie zarządzanych przez PPUK znajduje się 86 lokali mieszkalnych komunalnych będących własnością miasta Piastów. Dyspozycja lokalami mieszkalnymi w całości należy do kompetencji organów gminy.

Kompetencje PPUK Sp. z o.o. wynikają z:

- Uchwały Rady Miejskiej w Piastowie XX/132/2016 i XXII/2016 w sprawie likwidacji zakładu budżetowego Zarządu Budynków Komunalnych w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych określające przedmiot działalności spółki wg PKD,
- Umowy Spółki z Gminą Miastem Piastów na zarządzanie nieruchomościami,
- KRS: 0000638809,
- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.)

W zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami Spółka PPUK w ramach umowy zarówno na rzecz gminy jak i wspólnot mieszkaniowych zajmuje się:

- Obsługą księgową
- Obsługą finansową
- Obsługą prawną
- Obsługą techniczną budynków
- Sprzątaniem budynków i nieruchomości
- Pielęgnacją zieleni

<u>Najważniejsze czynności wykonywane przez PPUK na rzecz wspólnot mieszkaniowych</u>

- Reprezentowanie właścicieli przed sądami i organami egzekucyjnymi
- Reprezentowania właścicieli na zewnątrz przed organami administracji rządowej i samorządowej
- Reprezentowania właścicieli w nie wymienionych powyżej sprawach, w zakresie ustalonym w umowie, poprzez przygotowywanie profesjonalnych pism według własnej wiedzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
- Opracowywanie i opiniowanie umów zawieranych, aneksowanych i rozwiązywanych na rzecz właścicieli w zakresie obsługi eksploatacyjnej, obsługi technicznej - w tym wykonywania przeglądów oraz negocjowanie warunków i podpisywanie w/w umów w imieniu i na rzecz właścicieli.
- Opracowywanie i opiniowanie uchwał, zarządzeń i innych aktów prawnych dotyczących funkcjonowania nieruchomości, takich jak: Regulamin Porządku Domowego, Statut Wspólnoty Mieszkaniowej, Regulamin Parkingu itp.
- Przygotowywanie i zwoływanie zebrań sprawozdawczych dotyczących Wspólnot Mieszkaniowych, co najmniej raz w roku, nie później niż do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego, dokonywanie płatności w imieniu właścicieli gotówką oraz poprzez rachunek bankowy, analizowanie potrzeb i przygotowywanie planów rzeczowo finansowych związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości, stanem technicznym nieruchomości oraz możliwościami rozwoju.

Obsługa eksploatacyjna, księgowa i konserwacyjno techniczna nieruchomości:

- Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego przejęcia obowiązków administratora nieruchomości, oraz sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego przejęcia dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego), eksploatacyjnej i finansowej od dotychczasowego administratora / zarządcy lub właściciela nieruchomości.
- Prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali, ich Właścicieli i Najemców, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.
- Kontrola nad zapewnieniem bieżącej, nieprzerwanej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości poprzez kontrolę zawartych na rzecz nieruchomości umów oraz wyszukiwanie usługodawców.
- Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji eksploatacyjnej dotyczącej nieruchomości.
- Dokonywanie bieżących rozliczeń nieruchomości oraz ich Właścicieli.
- Prowadzenie ewidencji księgowej przychodów i kosztów dotyczących nieruchomości, zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów, a także prowadzenie rozliczeń z innych tytułów.
- Pobieranie i/lub rozliczanie oraz windykacja płatności na rzecz nieruchomości.
- Sprawdzanie prawidłowości otrzymywanych od usługodawców rachunków i faktur oraz przygotowywanie płatności na rzecz dostawców.
- Przygotowywanie dokumentów niezbędnych do dokonania płatności z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych opłat publiczno-prawnych przypadających na nieruchomość, jeżeli takie występują.
- Sporządzanie rocznych sprawozdań (informacji) finansowych i przekazywanie ich Właścicielom nieruchomości.
- Sporządzanie sprawozdań finansowych Wspólnot Mieszkaniowych oraz przygotowanie informacji na zebranie sprawozdawcze o poniesionych kosztach zarządu nieruchomością wspólną, zaliczkach przeznaczonych na ich pokrycie oraz pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- Przechowywanie oraz prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego.
- Kontrola prawidłowego użytkowania budynku, w tym instalacji i urządzeń w jakie jest wyposażony i przygotowywanie w tym zakresie odpowiednich przeglądów oraz wyszukiwanie firm do wykonania napraw w celu usunięcia nieprawidłowości.
- Kontrola warunków bezpieczeństwa nieruchomości w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przygotowywanie w tym zakresie odpowiednich przeglądów oraz wyszukiwanie firm do wykonania napraw w celu usunięcia nieprawidłowości.
- Kontrola nad zapewnieniem zabezpieczania awarii oraz usuwania ich skutków.
- Kontrola nad zapewnieniem bieżącej obsługi technicznej nieruchomości poprzez wyszukiwanie podwykonawców i kontrolę wykonania zawartych na rzecz nieruchomości umów.
- Pełna obsługa i pielęgnacja zieleni

Rozdział VI

Program wydatków finansowych oraz struktura utrzymania nieruchomości

Struktura wydatków stanowiących koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa składa się z: kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Dla opracowania prognozy kosztów na lata 2018 - 2022 przyjęto następujące założenia:

1) analiza kosztów i wydatków dotyczy czynszów,
2) nie uwzględniono kosztów mediów oraz wywozu nieczystości,
3) przyjęto, że czynsze windykowane będą w wysokości 85-90%,
4) przychody czynszowe na lata 2018-2022 obliczono w oparciu o dotychczasowe założenia polityki czynszowej,
5) w przychodach czynszowych nie uwzględniono sprzedaży i wybudowania nowych mieszkań, co jest elementem programu i wpłynie na wysokość wpływów i kosztów,
6) założono ok. 2% przyrost odpisów na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych.

Kształtowanie się proponowanych przychodów oraz kosztów w latach 2018 – 2022

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

1) Średnie koszty na utrzymanie 1 m^2 powierzchni użytkowej w lokalach komunalnych.

Z analizy kosztów ponoszonych obecnie przez PPUK Sp. z o.o. w zakresie utrzymania nieruchomości zarówno zarządzanych przez spółkę jak i stanowiących zasób mieszkaniowy gminy zlokalizowany w budynkach nie zarządzanych przez PPUK wynika, że średnie nakłady ponoszone obecnie na utrzymanie 1 m^2 powierzchni użytkowej w lokalach komunalnych kształtują się na następującym poziomie:

- koszty bieżącej eksploatacji ok.2,70 zł/m^2/m-c
  (usługi związane z obsługą budynków i lokali, energia, przeglądy budynków, itd)
- koszty Spółki 2,30 zł/m^2/m-c
  (zarządzanie, sprzątanie nieruchomości z terenami przyległymi, itd)
- uśrednione koszty remontów 1,50 zł/m^2/m-c
  (finansowane przez Miasto Piastów)

razem	6,50 zł/m^2/m-c
bazowa stawka czynszu .	4,50 zł/m^2/m-c
różnica	**-2,00 zł/m^2/m-c**

W kolejnych latach objętych programem przewiduje się wzrost wydatków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji proporcjonalnie do rosnących kosztów utrzymania nieruchomości jak i kosztów remontów z uwagi na starzejącą się substancję mieszkaniową. Zaniedbania wynikające z wieloletniego niskiego nakładu na budownictwo komunalne przez wiele dziesięcioleci oraz niewspółmiernie niskich wpływów z tytułu czynszów za wynajem lokali komunalnych spowodowały znaczące pogorszenie substancji mieszkaniowej. Pomimo zwiększenia nakładów i wpływów na utrzymanie nieruchomości w ostatnim dziesięcioleciu zaniedbania te tylko w niewielkim stopniu zostały zminimalizowane. **Zakładając żywotność budynków o strukturze murowanej tradycyjnej i mieszanej na około 100-120 lat należy zauważyć, że duża część budynków komunalnych to budynki przedwojenne. Przyjmuje się, że w niedługim okresie opłacalność przeprowadzania remontów generalnych w niektórych budynkach będzie znikoma i należy liczyć się z koniecznością ich wykwaterowania i rozbiórki.** Taka sytuacja nasuwa kierunek działania Miasta Piastów zmierzające do kontynuowania budowy nowych budynków komunalnych oraz wysprzedaży zdekapitalizowanego mienia komunalnego wraz z działkami na wolnym rynku bądź też ~~również~~ wykorzystanie nieruchomości na nowo budowane komunalne budynki mieszkalne.

2) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach z udziałem Miasta

Wysokość średnich rocznych wydatków Miasta na utrzymanie nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2017 r. nieuwzględniające kosztów mediów zilustrowano poniżej.

Lp.	Specyfikacja	Jedn. miary	Wielkość Średnia		OGÓŁEM
			w prywatnym zarzadzie	w zarzadzie PPUK	
1.	Powierzchnia Gminy	m^2	2 760,85	2 148,10	4 908,95
2.	Koszty utrzymania powierzchni wspólnej	zł/m^2/m-c	2,35	2,88	-
3.	Fundusz remontowy	zł/m^2/m-c	2,40	2,20	-
4.	Razem średnia stawka	zł/m^2/m-c	4,75	5,08	4,91
5.	Wydatki roczne Gminy	zł/rok	157 368,45	130 948,18	288 316,63
6.	W tym: -fundusz remontowy	zł/rok	79 512,48	56 709,84	136 222,32

3) Średni koszt utrzymania 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez PPUK

- koszty bieżących konserwacji 0,35 zł/m^2/m-c
- koszty utrzymania powierzchni wspólnej 1,85 zł/m^2/m-c
  (bez wynagrodzenia zarządcy)
- fundusz remontowy 2,20 zł/m^2/m-c

- koszty energii wspólnej i ubezpieczenia	0,40	zł/m²/m-c
- wynagrodzenie zarządcy wspólnoty	1,45	zł/m²/m-c
- inne opłaty	0,25	zł/m²/m-c
razem	6,50	zł/m²/m-c
bazowa stawka czynszu	4,50	zł/m²/m-c
różnica	**- 2,00**	**zł/m²/m-c**

W kolejnych latach objętych programem przewiduje się wzrost wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, co najmniej o zakładany wskaźnik inflacji.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych przekazywane Gminie,
2. wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych przekazywane Gminie,
3. dopłata do m² pow. użytkowej przekazywana przez Gminę Spółce PPUK w oparciu o umowę o zarządzaniu nieruchomościami.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	2015	2016	2017
1.	Przychód z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych	zł/ rok	711 902,20	710 318,78	**710 696,70**
	Media w tym woda, ścieki, nieczystości, c.o.	zł/ rok	318 562,32	328 270,28	**327 168,32**
2.	Przychód z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	zł/ rok	8 144,88	8 816,02	**9 325,20**
3.	Przychód z czynszu netto z tytułu najmu lokali użytkowych (przekazywane przez ZBK/ PPUK Gminie)	zł/ rok	90 742,69	92 053,52	**102 250,37**
4	Zaległości czynszowe wraz z mediami	zł/ rok	435 000,38	451 962,59	**493 326,35**

Plan przychodów Gminy na lata 2018-2022

Lp.	Wyszczególnienie	j.m	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Przychód z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych	zł/ rok	710 969,70	772 264,19	878 600,04	960 716,04	1 041 401,00
2.	Przychód z czynszu z tytułu najmu lokali	zł/ rok	9 325,20	9 529,30	11 051,55	11 714,64	12 417,52

	socjalnych						
3.	Przychód z czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych netto	zł/ rok	102 250,37	108 572,54	110 743,99	112 165,00	114 000,00
4	Zaległości czynszowe wraz z odsetkami	zł/ rok	493 326,35	497 484,15	512 000,00	518 000,00	526 000,00

Wykup lokali mieszkalnych powoduje przejęcie przez właścicieli tych lokali wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej i remontach. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz remonty właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Udział w tym zakresie umniejsza koszty eksploatacyjne, jednak z drugiej strony zmniejsza przychody Gminy/PPUK z tytułu wpłacanych czynszów.

Aktualnie PPUK w imieniu Miasta Piastów prowadzi zarząd 8 wspólnot mieszkaniowych. W świetle art. 14 pkt 1-4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.) na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

1) wydatki na naprawy i bieżącą konserwację,
2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
5) wynagrodzenie Zarządu.

Z przedstawionego wyżej katalogu wynika, że ustawodawca regulując kwestię kosztów zarządu użył tego pojęcia w znaczeniu szerokim stwierdzając, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się nie tylko wydatki związane z funkcjonowaniem zarządcy (wynagrodzenie zarządu, utrzymanie siedziby, inne wydatki biurowe), ale przede wszystkim sądząc po kolejności ich ujęcia w cyt. przepisie wszelkie inne wydatki związane bezpośrednio z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Wyliczenie wydatków składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie stanowi katalogu zamkniętego, co pozwala uznać, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się wszelkie koszty związane z bezpośrednio utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli występują na danej indywidualnie wskazanej nieruchomości.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że jeżeli w związku z zarządzaniem indywidualnie oznaczoną nieruchomością wspólną wystąpią wydatki wskazane powyżej to należy je zaliczyć do kosztów zarządu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele lokali w danej nieruchomości zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z uwagi na sposób uregulowania przez ustawodawcę kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, procedur podejmowania uchwał (współdecydowanie właścicieli

lokali o sposobie ustalenia oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu) oraz istniejące okoliczności faktyczne związane z częściową nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii na nieruchomości wspólnej, wreszcie złożonością zachowań działających w granicach przysługujących im uprawnień współwłaścicieli lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalenie choćby w przybliżeniu wydatków na pokrycie kosztów zarządu w tychże nieruchomościach w kolejnych latach jest obarczone dużym ryzykiem popełnienia błędu, jednakże opierając się na analizie dostępnych danych z lat ubiegłych można założyć, że suma wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadających na (Gminę) stanowiącą równowartość całości udziałów w nieruchomościach wspólnych będzie o ok. 5 % wyższa od kosztów poniesionych w 2017 roku.

Przy założeniu utrzymania nieruchomości „w stanie technicznym niepogorszonym" nieodzowne jest przyjęcie wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości. W kolejnych latach prognozujemy wzrost wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych. Przyjmuje się, że minimalny wzrost kosztów powinien wynosić 3-5% rocznie plus zakładany wskaźnik inflacji.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Miasto Piastów podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Osobnym problemem jest właściwe utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej. Wg. szacunków rzeczoznawców z Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej i Instytutu Techniki Budowlanej, ażeby utrzymać zasoby mieszkaniowe we właściwym stanie, roczny odpis na remonty winien wynosić ok. 2,5-3,0% wartości odtworzeniowej mieszkań, tj. w granicach **105 zł rocznie za 1 m.kw**. powierzchni lokalu na terenie Miasta Piastów. W mieszkaniach wspólnot mieszkaniowych jest to ok. 36 zł a w mieszkaniach komunalnych nieco ponad 52 zł. Stanowi to od 35 do 49% właściwych kosztów remontowych. Problem zaniedbania substancji mieszkaniowej oraz jego niedobór będzie, więc narastał, o ile nie podejmie się odpowiednich działań w tym zakresie.

Proponuje się m.in. wprowadzenie działań mających na celu uzyskanie pełnych informacji na temat stanu prawnego nieruchomości na terenie Miasta Piastów i podjęcie działań związanych z regulowaniem stanów prawnych poszczególnych nieruchomości. Takie działania powinny być przeprowadzone przy udziale wydziałów: Finansowego, Utrzymania Miasta i Inwestycji przy udziale PPUK.

Propozycja działań obejmuje m.in.:

- przeprowadzenie szczegółowej analizy stanu prawnego nieruchomości w oparciu o wszelkie dostępne materiały, a zwłaszcza w oparciu o księgi wieczyste, ewidencję gruntów czy ewidencję podatkową,

- wyodrębnienie nieruchomości przewidzianych do zasiedzenia, nabycia na podstawie umów cywilno-prawnych oraz nabycia z mocy prawa (uwłaszczenie),
- sporządzenie dokumentacji prawnej niezbędnej do nabycia nieruchomości, a także przeprowadzenie rokowań z właścicielami nieruchomości przewidzianych do nabycia w drodze umów cywilno-prawnych,
- przeprowadzenie postępowania przed sądem o wydanie tytułu własności do nieruchomości w przypadku nieruchomości przewidzianych do zasiedzenia,
- w przypadku nieruchomości przewidzianych do nabycia w drodze uwłaszczenia złożenie wniosku do wojewody wraz z niezbędną dokumentacją o potwierdzenie nabycia nieruchomości przez gminę,
- w przypadku nieruchomości przewidzianych do nabycia w drodze umów cywilnoprawnych uzyskanie akceptacji Rady Miejskiej na nabycie poszczególnych nieruchomości i przystąpienie do zawarcia umów notarialnych w sprawie nabycia.

1. Tendencja zmian zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową miasta

- Obserwuje się systematyczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, szczególnie na realizację wyroków eksmisyjnych. Wypłata odszkodowań dla właścicieli lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego, będzie z każdym rokiem coraz wyższą pozycją w budżecie Miasta. W tej sytuacji należy dążyć do zwiększenia zasobu lokali socjalnych.
- Z uwagi na powyższe zagadnienia niezbędne będą do przeprowadzenia inwestycje miejskie związane z budową nowych budynków komunalnych i socjalnych. Jest to tym istotniejsze, że obecna substancja mieszkaniowa jest mocno wyeksploatowana a co za tym idzie w niedługim czasie nastąpi konieczność wykwaterowywania mieszkańców i rozbiórek najbardziej wysłużonych obiektów.

2. Działania na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

2.1.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- restrukturyzację zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy i wspólnotami mieszkaniowymi z dostosowaniem standardów do sytuacji wolnorynkowej,
- weryfikacje umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów, jakimi są:
    a. racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
    b. **likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat**

związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,

c. **stworzenie rejestru osób wnioskujących o zamianę lokali dotychczas zajmowanych w celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta,**

- podjęcie działań zmierzających od zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy, jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez:
  - skuteczną windykację należności czynszowych,
  - opracowanie zasad programu „przeciwdziałania groźbie eksmisji" przez Zarządcę nieruchomości gminnych t.j. PPUK Sp. z o.o. i MOPS przy udziale WUM
- monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne (około 10-15 lokali),
- wypracowanie elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Miasta Piastowa pozwalającej na bieżącą obserwację wynajmowanych lokali.

2.2.

W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:

- dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą,
- zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe,
- **wykorzystywanie możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno – prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy,**
  Dzięki umowie o partnerstwie publiczno – prywatnym powstaje wiele różnorodnych obiektów, jak centra sportowo-rekreacyjne, galerie handlowe, domy kultury, centra aktywizacji społecznej, pływalnie,

aquaparki, skateparki, czy budynki mieszkalne. Prawo nakłada na samorządy obowiązek inwestowania w takie budynki, które będą tworzyły sferę publiczną dla społeczeństwa i zaspokajały również potrzeby mieszkaniowe. Jednak brak funduszy często uniemożliwia ich budowę. Dlatego współpraca z prywatnym kapitałem jest rozwiązaniem godnym uwagi i wykorzystania.

2. Inne działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

- gmina będzie proponowała najemcom lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w których zostanie przeprowadzony remont kapitalny (podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, termomodernizacja) a których dochód nie pozwoli na utrzymanie tego lokalu, lokale zamienne z zasobu mieszkaniowego gminy o podobnym lub niższym standardzie z niższym wymiarem czynszu,
- gmina będzie kontynuowała realizację budownictwa komunalnego pełno standardowego z mieszkaniami przeznaczonymi do zamiany w ramach poprawy warunków zamieszkiwania,
- gmina będzie sukcesywnie realizowała prawomocne orzeczenia sądowe eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążące się z zabezpieczeniem lokali socjalnych z zasobu gminy,
- gmina będzie zmierzała do prywatyzacji lokali komunalnych znajdujących się w Wspólnotach Mieszkaniowych w miarę możliwości prawnych. Najemcom niezainteresowanym wykupem tych mieszkań zostaną zaproponowane lokale zamienne.

Podsumowanie

Reasumując, Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piastowa na lata 2018 - 2022 ukierunkowany został na:

1) podwyższenie standardu technicznego budynków poprzez remonty, modernizacje, termomodernizacje itp.,
2) stworzenie warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla różnych grup społecznych,
3) wypracowanie systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przy uwzględnieniu weryfikacji dotychczasowych umów najmu lokali, egzekwowaniu należności czynszowych jak i skuteczną współpracę z instytucjami w zakresie objętym programem,
4) kontynuację inwestycji związanych z budową mieszkań komunalnych i socjalnych.

Uwagi końcowe

1. Mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach będzie ulegał stopniowemu zmniejszeniu zwłaszcza ta część zasobu, która obejmuje udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy pozwoli z jednej strony na przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie,

znajdujących się w budynkach będących 100 % własnością Gminy, na lokale socjalne, z drugiej strony spowoduje zmniejszenie w tej części zasobu Gminy liczby lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach, spełniających kryteria zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od Gminy.

3. Brakujące około 140 lokali mieszkalnych wyznacza skalę problemu, z jakim Gmina powinna się zmierzyć w horyzoncie czasowym wykraczającym poza lata objęte Programem. Problem braku lokali mieszkalnych w zasobie Gminy spowodował i powodować będzie dalej rosnącą liczbę rodzin o niskich dochodach oczekujących na lokale komunalne i socjalne. Rozwiązanie tego problemu i pozyskanie pożądanej liczby lokali mieszkalnych stanowić może dla Gminy obciążenie finansowe przekraczające w krótkim okresie możliwości jej kolejnych budżetów rocznych.
4. Szacunkowy koszt wybudowania 140 lokali mieszkalnych o średniej powierzchni użytkowej 40 m2, w oparciu o obecne ceny i koszty wybudowania 1 m2 powierzchni użytkowej kształtuje się w kwocie 22 000 000zł. Przy założeniu, że Gmina mogłaby przeznaczyć rocznie około 1 000 000 zł na nowe inwestycje mieszkaniowe, zaspokojenie obecnie zakreślonych potrzeb wymagałoby około 24 lat. Na obecną chwilę niestety pozostanie to w sferze długoletnich zabiegów.
5. **Podjęte obecnie działania związane z budową nowych budynków komunalnych są jednym z elementów realizacji przez Gminę Miasto Piastów Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.**
6. **Budowa nowych budynków komunalnych oraz stopniowa wyprzedaż nieruchomości gminnych zabudowanych wyeksploatowanymi budynkami komunalnymi po ich wykwaterowaniu doprowadzi do odnowy substancji budownictwa komunalnego oraz do obniżenia nakładów finansowych, kosztów ich utrzymania i remontów.**