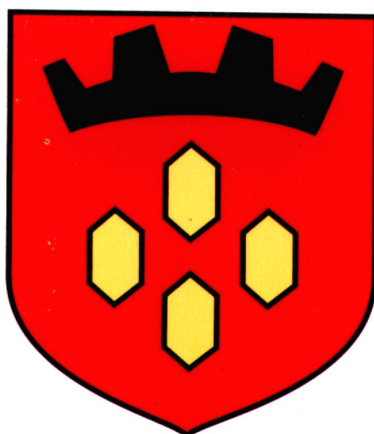


Załącznik
do uchwały Nr
z dnia
Rady Miejskiej w Piastowie

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY – MIASTA PIASTÓW
NA LATA
2024 – 2029**



PIASTÓW 2024

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie

2. Rozdział I

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

3. Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2024-2029

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

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasto Piastów stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725). Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m. in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są, na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Poniższe opracowanie stanowi aktualizację dotychczas obowiązującego programu.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo 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.

Strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu 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. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również 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 oraz część lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych. Z ramienia Miasta administratorem nieruchomości stanowiącym zasób mieszkaniowy gminy jest obecnie Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Piastowie w skrócie PPUK Sp. z o.o.

Jednym z zadań PPUK 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 z odpowiednich Wydziałów Urzędu Miejskiego w Piastowie.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

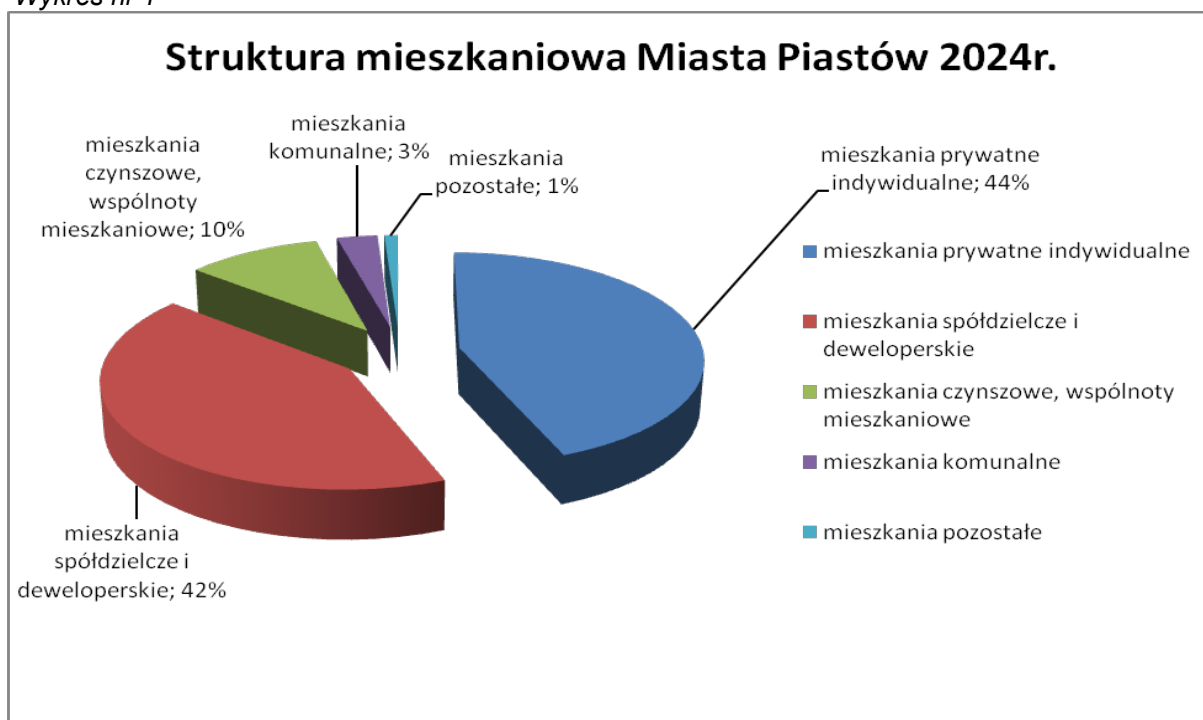
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2001 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224),
- Ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1530 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 2023 r., poz. 725)
- Uchwała Rady Miejskiej w Piastowie XX/132/2016 i XXII/2016 w sprawie likwidacji zakładu budżetowego Zarząd Budynków Komunalnych w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Uchwała Nr XLI/296/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 14 listopada 2017 r. 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
- Uchwała nr VI/39/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 września 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Piastowa

Rozdział I

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

Zasoby mieszkaniowe Piastowa wg. form własności przedstawia wykres nr 1. Najwięcej bo ok. 44% mieszkań należy do budownictwa indywidualnego i są to mieszkania o największej powierzchni (ok. 71 m²). Niewiele mniej stanowią mieszkania spółdzielcze i deweloperskie (ok. 42%), a ich średnia powierzchnia wynosi ok. 49 m². Pozostałe formy własności - prywatne wynajmowane, wspólnot mieszkaniowych stanowią około 10% i komunalne stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta Piastowa nieco ponad 3% wszystkich mieszkań przy średniej powierzchni mieszkalnej ok. 36 m², przy czym najmniejszą powierzchnię (średnio ok. 25 m²) mają mieszkania wybudowane przez zakłady pracy dla pracowników, w okresie późniejszym przekazane na własność Miastu, obecnie wchodzące jako lokale komunalne w skład wspólnot mieszkaniowych.

Wykres nr 1



1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Piastów wchodzi 29 budynków obejmujących 233 lokale mieszkalne będące własnością Miasta Piastów, 2 budynki o nieuregulowanej własności, w których znajduje się 14 lokali mieszkalnych, 2 budynki wyłączone z eksploatacji oraz 95 lokali mieszkalnych

znajdujących się we Wspólnotach mieszkaniowych, jako komunalna własność lokalu i 15 lokali użytkowych.

Obecnie Zarządzającym mieniem komunalnym jest Burmistrz Miasta Piastowa. Natomiast administratorem nieruchomości z budynkami komunalnymi jest Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. Na dzień 02.09.2024 r. administruje on 30 budynkami mieszkalnymi w których znajduje się 247 lokali mieszkalnych komunalnych i z najmem socjalnym o łącznej powierzchni mieszkalnej 9070,55m². Pod administracją PPUK Sp. z o.o. znajdują się również lokale użytkowe. Pozostałe lokale komunalne w liczbie 95 szt. o powierzchni użytkowej 3909,95 m² zlokalizowane są w budynkach zarządzanych i administrowanych przez inne podmioty zewnętrzne.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje szczegółowo:

- 1) **233** lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **8703,16 m²**
(w budynkach stanowiących własność Miasta),
- 2) **14** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **367,39 m²**
(w budynkach o nieuregulowanej własności),
- 3) **95** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **3909,95 m²**
(w budynkach stanowiących współwłasność Miasta oraz Wspólnot mieszkaniowych),

W powyższych zasobach zlokalizowane jest łącznie **5** lokali z umowami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **73,34 m²** i średniej powierzchni ok.15 m² oraz 6 pomieszczeń tymczasowych.

Uśredniona wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi **38,46 m²**.

Udział powierzchni lokali użytkowych w ogólnej powierzchni zarządzanych budynków wynosi ok. 3%.

1.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach (liczba lokali wg stanu na 11.09.2024r. wynosi 337 lokali mieszkalnych, 5 z umową najmu socjalnego):

Tabela nr 1

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalne	Najem socjalny
1.	2024	337	5
2.	2025	348	5
3.	2026	348	7
4.	2027	348	15
5.	2028	358	15
6.	2029	356	15

Zestawienie lokali w tabeli nr 1 obejmuje mieszkania pozyskane przez Miasto narastająco w poszczególnych latach w budynkach nowo wybudowanych oraz uzyskanych w ramach adaptacji i modernizacji istniejących zasobów. Ponadto uwzględnia lokale sprzedawane dotychczasowym najemcom, zlikwidowane, zbyte lub przekazane właścicielom prywatnym.

W przypadku lokali przeznaczonych do najmu socjalnego uwzględniono mieszkania wybudowane przez Gminę Miasto Piastów oraz pozyskane w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania z istniejących mieszkań komunalnych.

Przy typowaniu lokali pod wynajem socjalny, wzięto pod uwagę mieszkania, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu przez lokatora mogą być, ze względu na wyposażenie i obniżony standard przekwalifikowane na tego rodzaju najem.

Jako przykład można wskazać lokale w budynkach przy: ul. J. Poniatowskiego 9, ul. Pomorska 12, ul. J. Słowackiego 8, ul. M. Mochnackiego 4.

1.3. Przewidywana budowa lub adaptacja lokali z przeznaczeniem na najem socjalny w latach 2024-2029 realizowana ze środków Miasta:

Tabela nr 2

Lp.	Rok	Liczba lokali
1.	2024	0
2.	2025	0
3.	2026	2
4.	2027	8
5.	2028	5
6.	2029	0
	Ogółem:	15

Przewidywany wzrost liczby mieszkań komunalnych realizowanych przez Miasto Piastów

Tabela nr 3

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		Nowo budowanych	Uzyskanych w ramach adaptacji
1.	2024	-	4
2.	2025	11	6
3.	2026	-	-
4.	2027	-	2
5.	2028	10	-
6.	2029	-	-
	Ogółem:	21	12

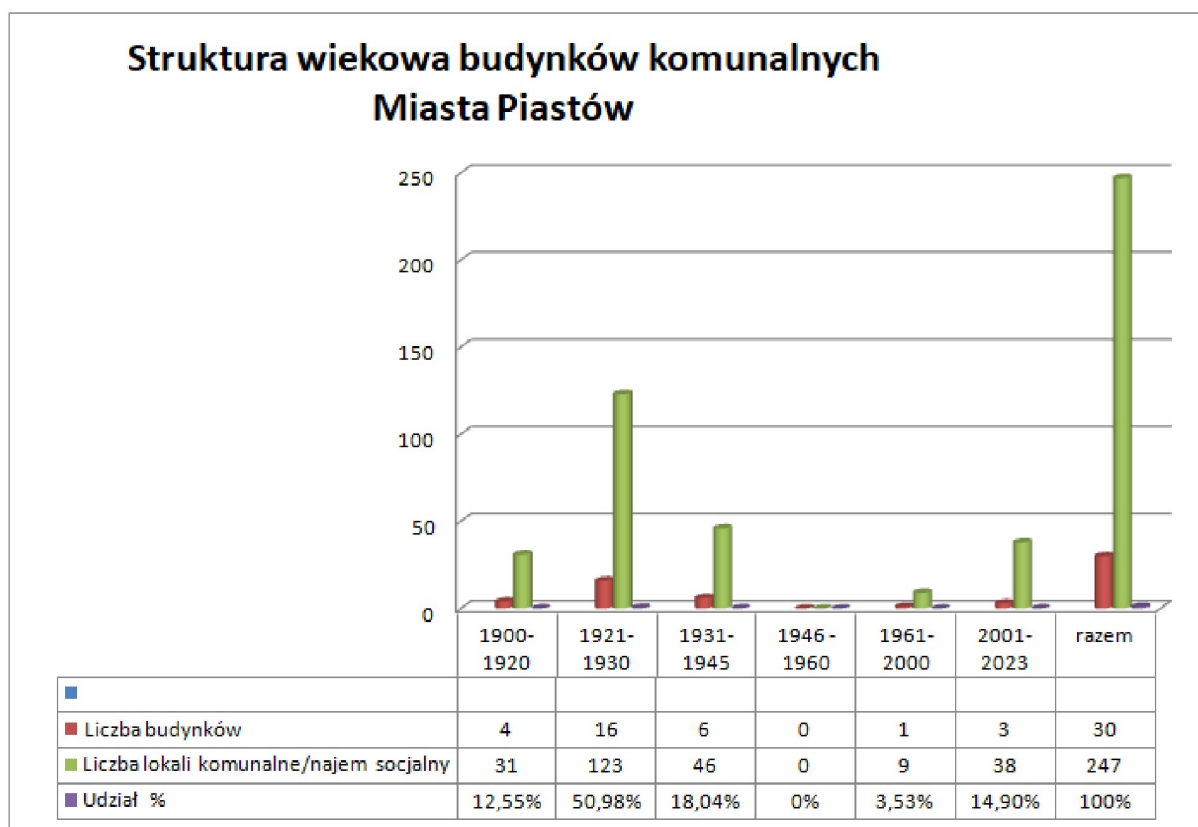
2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

2.1. Liczba budynków mieszkalnych administrowanych przez PPUK Sp. z o.o. wybudowana w latach:

Tabela nr 4

Lata budowy	1900-1920	1921-1930	1931-1945	1946 - 1960	1961-2000	2001-2023	razem
Liczba budynków	4	16	6	0	1	3	30
Liczba lokali komunalne/ Najem socjalny	31	123	46	0	9	38	247
Udział %	12,55%	50,98%	18,04%	0%	3,53%	14,90%	100%

Wykres nr 2

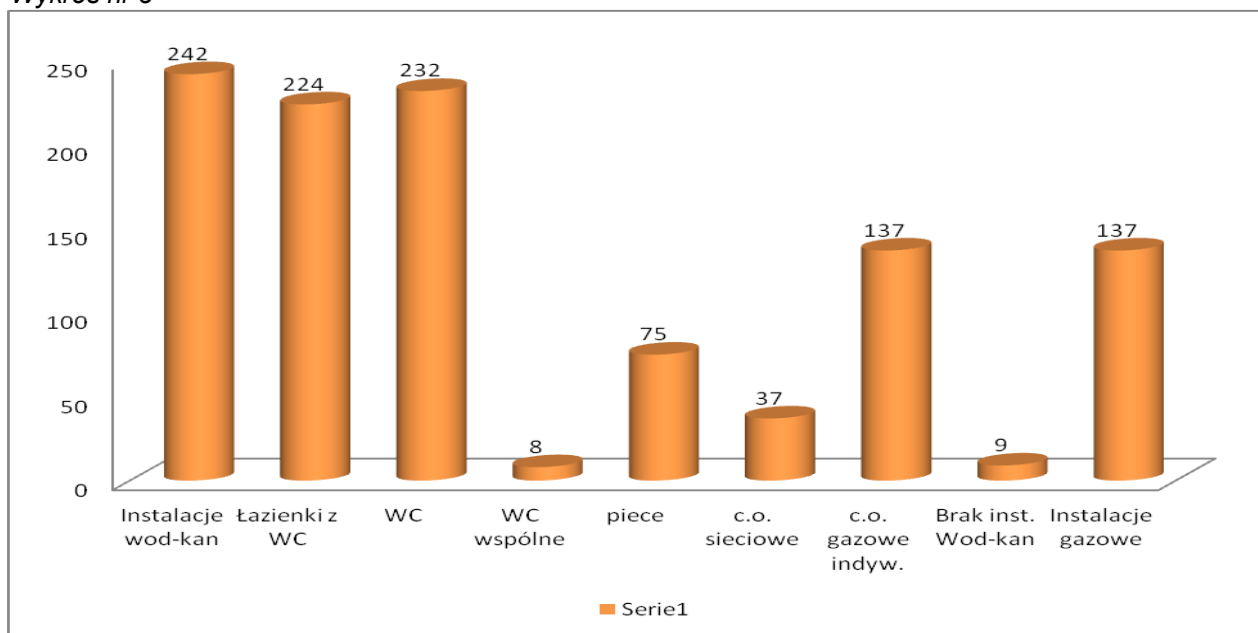


2.2. Warunki sanitarno - socjalne zasobów mieszkaniowych:

Tabela nr 5

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, pompa c.	Brak inst. Wod.- kan.	Instalacje gazowe
242	224	232	8	75	37	137	9	137
96%	89%	92 %	3%	29 %	14 %	54 %	3 %	54 %

Wykres nr 3



Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż ok. 80%, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej nakładów na remonty i konserwację. Z czego 4 budynki wybudowano przed 1920 rokiem zaś 24 budynki wybudowano do zakończenia II Wojny Światowej.

Z ogólnej liczby 33 budynków mieszkalnych kilka z nich wybudowanych do 1945 roku wymagało będzie przeprowadzenia generalnego remontu. Budynki te znajdują się w średnim stanie technicznym. Mimo znaczących nakładów poniesionych na poprawę stanu elementów konstrukcyjnych i termomodernizację wiele budynków wymagało będzie dalszych nakładów finansowych na doposażanie, kolejne remonty i modernizacje. Miasto Piastów poprzez powołaną do tego celu Spółkę gminną wypełnia obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. przeprowadzając okresowe kontrole techniczne budynków w tym przeglądy roczne i pięcioletnie. Powyższe pozwalają określić stopień zużycia budynku i jego części składowych, co z kolei jest podstawą do planowania prac remontowych.

2.3. Tabela nr 6 przedstawia liczbę rodzin, które będą musiały w trybie pilnym zostać wykwaterowane do lokali zamiennych, ze względu na konieczność wykonania generalnego remontu budynków w których zamieszkują..

Tabela nr 6

Lp.	Adres budynku	Liczba rodzin	Liczba osób	Niezbędne powierzchnie lokali zamiennych
1.	ul.M.Mochnackiego 4	3	10	3*ok. 45m ² (2pokoje+kuchnia+lazienka)
2.	ul. M.Reja 18	6	10	6*ok. 30m ² (1pokój+kuchnia+lazienka)
Razem		9	20	9 mieszkań o pow. łącznie ok. 315m²

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2024 - 2029

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz zadania określone w uchwale Rady Miasta Piastowa określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Podstawowym zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym szczególnie gospodarstw o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali pod najem socjalny i lokali zamiennych na realizację ww. potrzeb.

2. Zadania Miasta Piastowa.

Obowiązkiem ustawowym Miasta jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej m.in. poprzez budowę, rozwój i prowadzenie publicznego zasobu mieszkaniowego.

Miasto Piastów w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa przeznacza lokale w ramach najmu socjalnego osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego lub osobom pozostającym w niedostatku.

Ponadto Miasto zobowiązane jest do zapewniania lokali mieszkalnych, zamiennych i poprzez najem socjalny 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 listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do otrzymania lokalu z zasobu Miasta.

W 2020 r. Komisja Mieszkaniowa w wyniku prowadzonego postępowania kwalifikacyjnego na Liście Mieszkaniowej umieściła 30 rodzin, których sytuacja mieszkaniowa została uznana za najgorszą i wymagającą działania w pierwszej kolejności

Na sierpień 2024r. pozostało jeszcze do realizacji poprzez wskazanie lokalu i zawarcie umowy najmu 10 rodzin.

- Obecnie do rozpatrzenia przez nową Komisję Mieszkaniową oczekuje około 100 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i kilka wyroków sądowych nakazujących eksmisję do lokalu wskazanego przez Miasto ze swojego zasobu w ramach najmu socjalnego. Porównując liczbę zrealizowanych wniosków o zawarcie umowy najmu, która wynosi 20 w ciągu bez mała czterech lat dobitnie wykazuje skalę potrzeb i możliwości ich zaspokajania.

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

Zapotrzebowanie na lokale zamienne będzie uzależnione od planu remontów, modernizacji czy niekorzystnych sytuacji losowych dotyczących komunalnej substancji mieszkaniowej Miasta Piastowa. Na lata 2024-2029 należy zapewnić awaryjnie min. 5 lokali zamiennych z tytułu planowanych remontów generalnych lub innych sytuacji losowych jak również przekwaterowania z lokali w budynkach prywatnych osób posiadających przydział mieszkania na podstawie decyzji administracyjnej.

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 (obowiązek wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów...), aktualnie na liście figuruje **10** rodzin, których wnioski o przydział lokalu zostały przez Społeczną Komisję Mieszkaniową pozytywnie zaopiniowane i przyjęte do realizacji. Do zaopiniowania przez nową komisję oczekuje około 100 wniosków o przydział mieszkania. W związku z nieznacznym naturalnym odzyskiem mieszkań na skutek migracji, zgonu najemców czy polepszeniem sytuacji materialnej i bytowej mieszkańców komunalnych, jednocześnie zakładając roczny wpływ nowych wniosków w liczbie ok. **20**, w celu przyspieszenia realizacji potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Piastowa należy intensywnie kontynuować działania związane z budową nowych wielorodzinnych budynków komunalnych. W związku z tym należy zachować gminne nieruchomości gruntowe, na których możliwe byłoby wielorodzinne budownictwo komunalne i zabieganie o zewnętrzne środki finansowe wspierające w tym zakresie budżet Miasta. Możliwe jest ograniczanie kosztów gospodarki mieszkaniowej poprzez wykwaterowywania z zamianą i odsprzedaży nieruchomości kosztochłonnych z budynkami w najslabszym stanie technicznym i brakiem opłacalności remontu.

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 odpowiednią kolejność przydziału mieszkań uzależnioną od pilności potrzeb.

Przewiduje się, że do 2028 r. dla osób z listy Społecznej Komisji Mieszkaniowej należałoby zabezpieczyć średnio rocznie minimum **6** lokali mieszkalnych i ok. **4** lokali pod najem socjalny, co pozwoliłoby na utrzymanie realizacji wniosków na dotychczasowym poziomie a nawet w okresie wieloletnim minimalizować zapotrzebowania na mieszkania komunalne.

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

Miasto Piastów posiada również zobowiązania wynikające z kwaterunku rodzin w wyniku np. dekretu z dnia 24 października 1945 r. o najmie lokali i regulowaniu najmu tzw. „Dekretu Bieruta”. Według informacji zbiorczej w 35 budynkach prywatnych na podstawie szczególnego trybu najmu zajętych jest około 107 mieszkań, z czego około 35 najemców otrzymało wypowiedzenia umowy najmu.

W związku z powyższym należy przygotować się na konieczność sukcesywnego zapewniania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa mieszkańcom, którzy zamieszkują budynki prywatne na podstawie decyzji administracyjnej (tzw. szczególny tryb najmu) i otrzymują wypowiedzenia najmu.

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 z zasobów gminnych bądź o jego braku. Miasto natomiast w takim przypadku ma obowiązek zapewnienia eksmitowanemu prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego lub w szczególnych przypadkach pomieszczenia tymczasowego. Przepisy te spowodowały niestety wzrost zapotrzebowania na lokale pod najem socjalny. Na sierpień 2024 r. na realizację oczekują **4** wyroki eksmisyjne.

Do 2029r. przy założeniu, że sytuacja na rynku pracy ulegnie stabilizacji i nie zwiększy się znacząco liczba wyroków eksmisyjnych do realizacji, władze miasta powinny zapewnić ok. **4** lokale na potrzeby najmu socjalnego rocznie, przy czym należy pamiętać także o potrzebie zabezpieczenia lokali w ramach najmu socjalnego rodzinom pozostającym w niedostatku z tytułu warunków materialnych i mieszkaniowych, o czym wspomniano wcześniej.

Należy liczyć się także z możliwością odszkodowań dla właścicieli budynków, z których lokatorzy nie będą eksmitowani, w przypadku gdy miasto nie zapewni im lokali do zamieszkania wskazanym wyrokiem sądowym.

Wypłata odszkodowań za nie wskazanie lokali pod najem socjalny (spowodowana np. ich brakiem) może spowodować znaczące obciążenie finansowe samorządu.

Zapewnienie większej liczby mieszkań rocznie jest w obecnej sytuacji dość trudne. Wiąże się to z koniecznością zmian w Wieloletnim Planie Finansowym Miasta i wprowadzenie pozycji inwestycyjnych związanych z budową kolejnych budynków komunalnych z lokalami przeznaczonymi dla najmu socjalnego.

W ostatnich latach Miasto wybudowało nowe budynki z lokalami komunalnymi przy ul. Sułkowskiego i ul. Maczka z 37 mieszkaniami i obecnie rozpoczęło budowę budynku komunalnego przy ul. Dworcowej z planowaną liczbą 11 mieszkań co na przełomie 2025 i 2026 roku powiększy mieszkaniowy zasób gminy. Zdecydowanie pozwoli to na poprawę sytuacji mieszkaniowej części mieszkańców.

Należy uznać iż w celu stabilizacji i poprawy warunków mieszkaniowych dla uboższej społeczności Miasta Piastów wskazana będzie w okresie kolejnych 5 lat budowa kolejnego budynku komunalnego. Pozwoli to na stopniowe odnowienie substancji mieszkaniowej w zasobie komunalnym Miasta i umożliwi uwalnianie lokali, budynków i nieruchomości stanowiących obecny zasób Miasta. Część tych obiektów jest w złym stanie technicznym i wymaga niewspółmiernych do uzyskanych korzyści nakładów finansowych.

7. Prognozowane potrzeby Miasta w zakresie zabezpieczenia lokali mieszkalnych komunalnych i pod najem socjalny do 2029 r.

Z roku na rok substancja mieszkaniowa zasobu komunalnego gminy ulega uszczupleniu a tym samym zmniejsza się liczba lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia. Wpływ na taki stan rzeczy miały i mają następujące czynniki:

- wykupy mieszkań (lokale gminne stały się własnością osób fizycznych) - sprzyjała temu wysoka bonifikata sięgająca do 95% wartości mieszkania stosowana przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (dotyczy np. budynków które zakłady pracy wybudowały dla swoich pracowników a potem zostały przekazane gminie i stały się budynkami i lokalami komunalnymi;
- wieloletni brak budowy nowych mieszkalnych budynków komunalnych aż do 2017 r.

Założenia polityki mieszkaniowej w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych muszą uwzględniać przewidywaną sytuację społeczno-gospodarczą. Należy zatem skłaniać się do konieczności zwiększenia liczby 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 najem socjalny. Ze względu na wiek substancji mieszkaniowej w zasobach budynków komunalnych należy liczyć się z czasowym zwiększeniem liczby budynków z przeznaczeniem do generalnego remontu lub rozbiórki. Analizując zapotrzebowanie rodzin na mieszkania komunalne

lub przeznaczone do najmu socjalnego można zauważyć, że aby w dużej mierze zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzin ubogich niezbędna będzie sukcesywna budowa nowych budynków komunalnych oraz dokładna weryfikacja kryteriów stosowanie preferencji dla rodzin pozostających w niedostatku lub o niskich dochodach i spełniających warunki przydziału lokalu komunalnego.

Nadal aktualne pozostają określone powyżej działania, które spowodują stopniowe odnowienie substancji mieszkaniowej stanowiącej zasób mieszkaniowy gminy.

Tabela nr 7 obrazuje strukturę społeczną mieszkańców Miasta Piastowa (zameldowanych na pobyt stały i czasowy z podziałem na grupy wiekowe i płeć wg danych

Tabela nr 7

Lata	Mężczyźni w wieku produkcyjnym	Kobiety w wieku produkcyjnym	Dzieci do 18 roku życia	Ludność w wieku po 65 roku życia	Ogółem
2018	7118	7370	3912	5380	22 657
2019	7179	7379	4079	5773	22 679
2020	7094	7353	4012	5794	22 659
2021	7084	7294	4076	5816	22 660
2021	14 278 osób – 63,01%		17,98%	25,66%	100%

Wstępnie przewidywana jest liczba mieszkańców na stałym poziomie przy jednoczesnej zmianie w obrębie grup wiekowych: spadek liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym przy wzroście ludności w wieku powyżej 65 roku życia.

Horyzont czasowy prognozy 2024 – 2029

Tabela nr 8 Wsparcie finansowe Miasta dla rodzin ubogich mierzone liczbą przyznanych i wypłaconych dodatków finansowych do utrzymania mieszkania

Tabela nr 8

Lata	Ogólna liczba wypłaconych dodatków w mieście [liczba pozycji]	Liczba wypłaconych dodatków w mieszkaniowym zasobie gminnym [liczba pozycji]	Ogólna liczba przyznanych Decyzji w mieście [liczba pozycji]	Liczba przyznanych decyzji w mieszkaniowym zasobie gminnym [liczba pozycji]
2021	1500	684	218	94
2022	1550	667	227	97
2023	1590	650	221	90

Powyższa tabela przedstawia liczbę rozpatrzonych pozytywnie i przyznanych jednostkowo dodatków mieszkaniowych i przyznanych decyzji terminowego wsparcia

dla poszczególnych rodzin. Na chwilę obecną w mieszkaniowym zasobie gminy zamieszkuje ok. 795 mieszkańców co stanowi ok 3,5% ludności Miasta Piastów. Ten wynik jest stosunkowo wysoki gdyż ponad 3,5% ludności miasta Piastowa to rodziny niezamożne, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Powyższy procent osób nie zawiera jeszcze liczbę osób ubogich niezamieszkałych w zasobie mieszkaniowym Miasta a korzystających z dodatków i dopłat do mieszkania, 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 finansowe ludności o słabych dochodach w utrzymanie substancji mieszkaniowej. Obciążenie Miasta w tym przypadku, przy realizacji zapisów Ustawy o pomocy społecznej powodują znaczne uszczuplenia budżetu Miasta. Nadal aktualne pozostaje pytanie czy aż tak zła sytuacja rynkowa powoduje ubożenie dużej części społeczeństwa oraz co należy robić żeby ten proces zahamować.

Należy dogłębnie przeanalizować powstające zjawisko i wypracować program przeciwdziałaniu ubożenia społeczeństwa na terenie Miasta Piastowa przy współpracy z różnymi jednostkami na szczeblu samorządowym, powiatowym i wojewódzkim.

8. Analiza planu remontów i modernizacji na lata 2024-2029

W celu poprawienia stanu technicznego istniejących budynków oraz utrzymania ich w nie pogorszonym 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 nie pogorszonym”.

Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany był pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określany podczas przeglądów technicznych.

Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i wynajmowane w ramach najmu socjalnego, stanowiące własność miasta bądź posiadające nieuregulowany stan własnościowy, administrowane przez PPUK Sp. z o.o.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Piastów przedstawiono w Tabeli nr 9

Tabela nr 9

Rodzaj remontu budynków	Liczba wykonanych w latach 2019-2023	Liczba do wykonania w planie długoterminowym na lata 2024-2029
Remonty dachów	5	8
Remonty kominów i obróbek blacharskich	6	10

Remont balkonów	3	7
Remont tynków elewacji i termomodernizacje	4	5
Malowanie klatek schodowych	6	8
Opaski i chodniki z utwardzeniem terenów i ogrodzeniem	3	6
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	16	14
Wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej	5	14
Wymiana instalacji wod.-kan.	4	5
Wymiana instalacji gazu doposażenie budynku w inst. gazową	7	3
Wyposażenie budynku w instalację wodociągową	2	3
Wyposażenie budynków w instalację kanalizacyjną	2	4
Wymiana instalacji elektrycznej	7	12

8.1. Miasto Piastów w ramach programu "odnowa tkanki mieszkaniowej w zakresie części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, jako element szerszego działania rewitalizacyjnego" przeprowadziło lub jest w trakcie szeregu prac remontowo-modernizacyjnych w budynkach:

- ul. C. Godebskiego 3 (3 obiekty)
- ul. K. Ujejskiego 35
- ul. H. Sienkiewicza 47
- ul. B. Leśmiana 3
- ul. Aleja Krakowska 70
- ul. Z. Gęckiego 3
- ul. J. Tuwima 4
- ul. S. Moniuszki 8
- ul. Bohaterów Wolności 26

Zakres remontów obejmuje remont i modernizację wszelkich elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacyjnych budynków wraz z termomodernizacją elementów zewnętrznych oraz wykonaniem wspólnych źródeł ogrzewania dla obiektów wielorodzinnych.

8.2. W latach 2024-2029 zakłada się wykonanie robót remontowych budynków komunalnych zgodnie z załączonym planem remontowym robót głównych przedstawionym w Tabeli nr 10.

Plan poniższy zawiera wykaz niezbędnych robót remontowo – modernizacyjnych związanych wyłącznie z częściami wspólnymi tych budynków. Nie uwzględniono w nim robót remontowych lokali mieszkalnych komunalnych jak i nieprzewidzianych robót budowlanych i awarii.

Ogólny plan remontowy budynków administrowanych przez PPUK Sp. z o.o. Piastów na lata 2024-2029 z szacunkową wartością w [zł])

Tabela nr 10

Lp	Adres budynku	Liczba lokali	remonty dachów	remonty kominów i obróbek	remont balkonów	elewacje /termomoder nizacje	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.	doposażeni e budynku w inst. Kanal.	dokumentacja inwentaryzacja	Łączne wydatki w [Pln]
1	M. Reja 18	8		12 800	10 700	88 000	21 800		19 500			24 500			6 500	183 800
2	H. Sienkiewicza 47	7													0	0
3	Pomorska 12	4	19 000	9 000		62 000	12 500					14 700	8 500		6 800	104 500
4	M. Reja 42	4					6 500	4 500	2 800			3 200			3 500	20 500
5	Lwowska 18	8														0
6	Lwowska16	5														0
7	Powstańców W-wy 9	4	22 000	7 200								9 800	0		0	39 000
8	J. Tuwima 4	9														0
9	Z. Gęsickiego 3	14														0
10	A. Mickiewicza 20	12		14 200		94 000						12 500				120 700
11	Dworcowa 14	9			17 400	118 000	18 800					18 800			9 400	182 400
12	M. Reja 20	8		14 200	12 900	72 000	16 600	9 600	15 500			14 500			9 800	165 100
13	S. Moniuszki 8	6														0
14	Mazurska 33 (2 budynki)	14														0
15	H. Siemiradzkiego 18	6					18 200					15 000	19 000		9 500	61 700
16	Kujawska 5	5					18 000	12 800				12 200	17 000		8 500	68 500
17	A. Leśmiana 3	8														0
18	Bohaterów Wolności 26	8														0
19	Aleja Krakowska 70	6														0
20	J. Poniatowskiego 9	6	ROZWAŻYĆ WYKWATEROWANIE I ODSPRZEDAŻ LUB ROZBIÓRKĘ I BUDOWĘ NOWEGO BUDYNKU KOMUNALNEGO													
21	Królowej Jadwigi 18	10	32 000	9 400		149 000	21 000		18 200	20 000		16 500			9 500	275 600
22	S. Słowackiego 8	4					15 600					14 000			9 400	39 000
23	K. Ujejskiego 35	10														0
24	A. Mickiewicza 3	11					18 500	12 400	16 400			15 000			9 500	71 800
25	A. Mickiewicza 5	10					18 900	13 600	15 900			15 500			9 500	73 400
26	Mochneckiego 4	3	24 000	11200	3 200	29 000	14 700	9 800	15 500			9 900	16 000		9 800	1430
27	C. Godebskiego 3 (3 budynki)	10														0
28	S. Maczka 2	4														
29	S. Maczka 4	15														0
30	J. Sułkowskiego	18														0
	H. Sienkiewicza 39		ROZWAŻYĆ ODSPRZEDAŻ													0
																0
	Razem:	247	78 000 zł	69 000 zł	44 200 zł	612 000 zł	201 100 zł	62 700 zł	103 800 zł	20 000 zł	0 zł	196 100 zł	60 500 zł	0 zł	101 700 zł	1 549 100

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Tabela nr 11. Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z ostatnich 4

rok	Sprzedaż lokali gminnych z bonifikatą 50%, 60% i 70%	Sprzedaż lokali gminnych po zakładowych w oparciu o ustawę z bonifikatą do 95%	Łącznie
2021	2	3	5
2022	2	2	4
2023	1	0	1
2024	0	0	0

Sprzedaż lokali realizowana jest na podstawie Uchwały nr VI/39/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 września 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Piastowa. W celu obniżenia kosztów zarządu i remontów w pierwszej kolejności przewidywana jest 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 2029 r., nie należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań, jak i zmniejszenie się zasobów komunalnych przygotowanych do sprzedaży, w których zastosowano dodatkowe bonifikaty cenowe dla najemców przy wykupie dla lokali.

Tabela nr 12. Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych

rok	planowana sprzedaż lokali	liczba lokali gminnych ogółem w administracji PPUK Sp. z o.o. i podmiotów zewnętrznych z możliwością sprzedaży (lokale we Wspólnotach mieszkaniowych, w których prowadzono dotychczas sprzedaż – Al. Tysiąclecia, Reja, Gęsickiego, Ujejskiego, Siemiradzkiego, Zaleskiego)	liczba lokali gminnych po zakładowych ogółem z możliwością sprzedaży (lokale we Wspólnotach mieszkaniowych – budynki po kolejowe)
2024	0	90	37
2025	4	87	36
2026	3	85	35

2027	4	83	34
2028	5	80	32
2029	3	78	31

W związku ze zmniejszającym się zasobem mieszkaniowym Miasta Piastowa wskazane jest stopniowe ograniczanie wyprzedaży mieszkań. Wynika to z potrzeby utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy na niezbędnym poziomie, umożliwiającym prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej, jak również na narastający problem z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego dla osób w stosunku do których sąd orzekł eksmisję do lokalu wskazanego przez Miasto oraz zabezpieczenia lokali dla rodzin najuboższych.

Należy rozważyć zmniejszenie bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali gminnych najemcom do poziomu pomiędzy 30-60%.

W związku z wejściem w życie, przepisów nowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego praktycznie ograniczających do minimum możliwości eksmisji najemców bez konieczności wskazania im lokalu w ramach najmu socjalnego, Miasto zobowiązane jest do prowadzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych. Zasób ten będzie powstawał sukcesywnie z przekształcania zwolnionych lokali komunalnych o obniżonym standardzie i będzie aktualizował się niejako automatycznie w zależności od potrzeb.

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 przewiduje się możliwość podwyższania stawki bazowej czynszu oraz opłat za używanie lokalu (woda, ścieki, odpady) 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 1 m² lokalu mieszkalnego opublikowanej przez Wojewodę mazowieckiego na dany okres i nie może przekraczać 3% tej wartości.

Wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych latach pokazuje Tabela nr 13.

Tabela nr 13. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego w kolejnych latach (suma brutto)

okres		dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem m.st. Warszawy	dla m.st. Warszawy
od	do		
1.04.2024 r.	30.09.2024 r.	6 347,82 zł	9 964,65 zł
1.10.2023 r.	31.03.2024 r.	5 928,46 zł	9 263,77 zł
01.04.2023 r.	30.09.2023 r.	5 741, 57 zł	8 335,17 zł
01.10.2022 r.	31.03.2023 r.	5 401,53 zł	8 556,65 zł
01.04.2022 r.	30.09.2022 r.	5 246,90 zł	7 894,77 zł
01.10.2021 r.	31.03.2022 r.	4 359,39 zł	7 509,24 zł
01.10.2020 r.	31.03.2021r.	4 354,45 zł	7 197,41 zł
01.04.2020 r.	30.09.2020 r.	4 109,33 zł	6 612,98 zł
01.10.2019 r.	31.03.2020 r.	3 998,57 zł	6 372,75 zł
01.04.2019 r.	30.09.2019 r.	3 804,38 zł	6 031,58 zł
01.10.2018 r.	31.03.2019 r.	4 005,73 zł	6 302,40 zł
01.04.2018 r.	30.09.2018 r.	3 484,59 zł	5 956,86 zł

Tabela nr 14. Stosunek stawki bazowej czynszu obowiązującej dla zasobu mieszkaniowego Miasta Piastów do wartości odtworzeniowej 1 m²

Lokale komunalne			
Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m ²	Wartość odtworzeniowa 1 m ²	Procent wartości odtworzeniowej (%)
2019	5,00	3 804,00zł	1,31
2020	5,00	4 109,33zł	1,22
2021	5,00	4 354,45zł	1,15
2022	7,00	5 246,90zł	1,33
2023	7,00	5 741,57zł	1,22

Tabela nr 15. Porównanie stawki bazowej czynszu do wzrostu wartości odtworzeniowej i stawki roboczogodziny na roboty budowlane

Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m ² (zł)	Roboty budowlano-montażowe (zł/h)	Wartość odtworzeniowa 1 m ² (zł)
2019	5,00	18,82	3 804,00zł
2020	5,00	19,68	4 109,33zł
2021	5,00	20,45	4 354,45zł
2022	7,00	21,19	5 246,90zł
2023	7,00	23,45	5 741,57zł

W związku z brakiem corocznego dostosowywania stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej i warunków rynkowych 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 niskie dochody społeczeństwa zamieszkującego zasoby mieszkaniowe Miasta Piastów w mieszkaniach komunalnych znaczne zwiększenie stawki bazowej pociągnęłoby za sobą negatywne skutki. W związku z powyższym należy sukcesywnie zwiększać stawkę bazową zmierzając do wskaźnika 2,5% prowadząc jednocześnie obserwację bilansu wpływu do ponoszonych wydatków.

Do wyliczeń wartości odtworzeniowej na lata od 2024 r. do 2029 r. przyjęto wzrost o ok. 3%, natomiast wzrost stawki bazowej czynszu o ok. 10% w stosunku do roku poprzedzającego co uwzględnia współczynnik inflacyjny.

Tabela nr 16. Propozycja stawki bazowej czynszu w latach 2024-2029 przedstawia poniższa tabela:

Proponowane bazowe stawki czynszu w poszczególnych latach					
rok		stawka bazowa w zł/m ²	stawka dla lokali z najmem socjalnym w zł/m ²	szacunkowa wartość odtworzeniowa	%
2024		7,00	3,50	6 347,82 zł	1,10
2025		7,70	3,85	6 538,25 zł	1,12
2026		8,47	4,23	6 734,40 zł	1,26
2027		9,32	4,66	6 936,43 zł	1,34
2028		10,25	5,12	7 144,53 zł	1,43
2029		11,27	5,64	7 358,87 zł	1,51

Dla powyższych wyliczeń stawki bazowej przyjęto mnożnik ~10%.

Stawkę bazową czynszu za lokale przeznaczonych do najmu socjalnego 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 2001 r.

Ponadto Zarządzeniem Burmistrza Miasta Piastowa z dnia 03 grudnia 2018 r. wprowadzono stawki bazowe dla budynków wybudowanych w ostatnich latach posiadający wyższy standard mieszkaniowy. Są to budynki przy ul. Maczka 2, ul. Maczka 4 i ul. Sułkowskiego 29. Obowiązująca stawka bazowa w powyższych budynkach wynosi 7,50 zł/m² i powinna sukcesywnie rosnać proporcjonalnie do stawki w innych zasobach Miasta.

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu

- | | |
|--|--------|
| I. Mieszkanie z instalacją wod-kan., z łazienką, wc, gaz | - 100% |
| II. Dodaje się do stawki bazowej za wyposażenie w: | |
| a) instalację centralnego ogrzewania (gazowe, pompa ciepła, rekuperacja) | - 20% |
| b) budynek po termomodernizacji | - 15% |
| III. Odejmuje się od stawki bazowej: | |
| 1. za brak: | |
| a) instalacji wodociągowej w lokalu | - 13% |
| b) instalacji kanalizacyjnej w lokalu | - 7% |
| c) WC i łazienki w lokalu | - 7% |
| d) instalacji gazowej | - 3% |
| 2. za lokale znajdujące się: | |
| w domach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego | - 30% |
| IV. Czynsz regulowany z najem lokalu w ramach najmu socjalnego | - 50% |
| stawki bazowej | |

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu będą zastosowane w przypadku - wyposażenia lokali w urządzenia podnoszące ich standard, w wyniku modernizacji lub wybudowania budynków ze środków Miasta Piastów. Suma czynników podwyższających stawkę bazową czynszu na chwilę obecną nie przekracza 6% natomiast przy założeniach długoterminowych w przypadku modernizacji lub oddaniu do użytkowania nowych budynków może ulec zwiększeniu do 20%.

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania dla lokali z najmem socjalnym.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Piastów będące zasobem mieszkaniowym
Miasta Piastów (stan na 30.06.2024 r.)

Tabela nr 17

Lp.	Adres Budynku		
		powierzchnia (m2)	liczba lokali
1	Tysiąclecia 2	402,48	11
2	Tysiąclecia 4	197,23	4
3	Tysiąclecia 6	253,74	5
4	Tysiąclecia 8	209,05	4
5	Tysiąclecia 10	83,12	2
6	Tysiąclecia 12	97,72	2
7	Reja 3	79,19	2
8	Reja 5	245,42	5
9	Reja 7	359,05	9
10	Reja 9	74,76	2
11	Reja 15	425,15	11
12	Zaleskiego 8	56,00	2
13	Harcerska 14	74,72	2
14	11-Listopada 6	41,88	1
15	Popiełuszki 2	26,58	1
16	Popiełuszki 3	41,90	1
17	Popiełuszki 4	54,53	2
18	Popiełuszki 5	100,13	2
19	Popiełuszki 6	39,97	1
20	Popiełuszki 7	139,28	4
21	Popiełuszki 8	46,01	1
22	Popiełuszki 9	34,98	1
23	Popiełuszki 10	36,08	1
24	Popiełuszki 11	104,72	3
25	Popiełuszki 13	34,49	1
26	Popiełuszki 14	44,47	1
27	Popiełuszki 16	114,31	2
28	Popiełuszki 22	41,84	1
29	Harcerska 6	56,98	1
30	Harcerska 8	81,23	1
31	Harcerska 10	246,01	6
32	Harcerska 12	56,93	2
	RAZEM	3 909,95	95

II. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy gminy będące własnością gminy

Tabela nr 18

Lp	Adres budynku	Pow. użytkowa	liczba lokali
1	Al. Krakowska 70	202,68	9
2	Boh. Wolności 26	244,83	7
3	Gęsickiego 3	620,59	14
4	Dworcowa 14	416,29	9
5	Gen. Maczka 2	221,52	4
6	Gen. Maczka 4	685,74	15
7	Godebskiego 3	409,83	10
8	J. Sułkowskiego 29B	819,90	18
9	Kr. Jadwigi 18	309,97	10
10	Kujawska 5	162,00	5
11	Lwowska 16	163,30	5
12	Lwowska 18	318,44	8
13	Leśmiana 3	185,53	8
14	Mazurska 33	450,05	14
15	Mickiewicza 3	450,75	11
16	Mickiewicza 5	456,09	10
17	Mickiewicza 20	378,72	12
18	Mochneckiego 4	109,24	3
19	Moniuszki 8	158,06	6
20	Pomorska 12	118,89	4
21	Powstańców Warszawy 9	155,84	4
22	Reja 18	230,43	8
23	Reja 42	130,42	4
24	Siemiradzkiego 18	278,28	6
25	Sienkiewicza 47	164,41	7
26	Tuwima 4	387,28	9
27	Ujejskiego 35	356,24	10
28	Słowackiego 8	117,84	4
29	Sienkiewicza 39	Budynek wykwaterowany	
	RAZEM	8 703,16	233

III. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy gminy o nieuregulowanym stanie Prawnym

Tabela nr 19

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa	Liczba lokali
1	M. Reja 20	221,43	8
2	Poniatowskiego 9	145,96	6
	Razem	367,39	14

IV. Budynki z lokalami przeznaczonymi pod najmem socjalny

Tabela nr 20.

1	A. Mickiewicza 5
2	Królowej Jadwigi 18
3	Kujawska 5
4	M. Reja 18

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 jednostkę gminną na rzecz Miasta. Obecnie PPUK Sp. z o.o. zabezpiecza i realizuje część zadań własnych gminy.

Jednym z zadań PPUK Sp. z o.o. jest administrowanie i utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w niepogorszonym stanie technicznym. Dla osiągnięcia wyżej opisanego celu PPUK Sp. z o.o. 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 dokończenie uregulowania stanu prawnego części zarządzanych przez Miasto nieruchomości umożliwiające podejmowanie działań remontowo-modernizacyjnych z pozycji właściciela nieruchomości.

PPUK Sp. z o.o. administruje obecnie w imieniu Miasta 31 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi z 246 lokalami mieszkalnymi komunalnymi. 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 Sp. z o.o. określającego przedmiot działalności spółki wg PKD,
- Umowy Spółki z Gminą Miastem Piastów na administrowanie nieruchomościami,
- Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Kodeksu cywilnego,
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

W zakresie administrowania nieruchomościami Spółka PPUK Sp. z o.o. w ramach umowy na rzecz gminy jako Wykonawca zajmuje się:

- 1) *prowadzenie dokumentacji technicznej wymaganej przepisami prawa budowlanego, w tym książki obiektu budowlanego;*
- 2) *sporządzanie w oparciu o kontrolę stanu technicznego obiektów zestawień potrzeb remontowych i przedkładanie ich Zamawiającemu w terminie najpóźniej do 31 października 2024r.*
- 3) *współpraca z Zamawiającym, właściwymi jednostkami organizacyjnymi Gminy Miasta Piastów w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie administrowania;*
- 4) *współdziałanie z Zamawiającym w opracowaniu i realizacji wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piastowa;*
- 5) *organizowanie i wykonywanie napraw i remontów, a także wymaganych prawem okresowych przeglądów technicznych (budowlanych elektrycznych, gazowych, kominiarskich, itp.) oraz niezbędnych ekspertyz i analiz związanych z eksploatacją budynków komunalnych*
- 6) *zlecanie oraz przystąpienie do prac, o których mowa w pkt 5 następuje wyłącznie po uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego, który będzie pokrywał koszty ich realizacji na podstawie odrębnych zamówień*
- 7) *Spółka w sytuacjach, o których mowa w pkt 5 przedkłada Powierzającemu wniosek dotyczący wykonania prac z uzasadnieniem oraz szacunkowym kosztorysem, do akceptacji.*

Ponadto w ramach umowy z Miastem Piastów zajmuje się eksploatacją nieruchomości (zgodnie z zapisami umowy)

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić utrzymanie porządku i czystości nieruchomości oraz sprawować kontrolę prawidłowego użytkowania technicznego wyposażenia lokali przez najemców. Ponadto do zakresu jego obowiązków należy prowadzenie prac konserwacyjnych i innych działań koniecznych do zachowania

należytego stanu technicznego zasobu.

2. Czynności techniczne utrzymania zasobu obejmują:

- 1) wyposażenie klatek schodowych i budynków w aktualne tablice ogłoszeń, numery porządkowe, flagi oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku w zasobie mieszkaniowym Miasta Piastowa, (czynność powinna być wykonywana na bieżąco)
- 2) zlecanie obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych,
- 3) dokonywanie niezbędnych napraw pod nadzorem Inspektora Nadzoru zatrudnionego przez Zamawiającego,
- 4) zlecanie innych czynności niezbędnych dla utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- 5) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 6) wykonywanie obowiązkowych czynności związanych z ochroną przeciwpożarową,
- 7) utrzymanie należytego stanu technicznego powierzonego do zarządzania zasobu przez prowadzenie konserwacji technicznej i napraw bieżących polegających w szczególności na organizowaniu i prowadzeniu konserwacji technicznej i napraw bieżących instalacji: centralnego ogrzewania, elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej,
- 8) zamawianie usług kominiarskich, czyszczenie przewodów dymowych i wentylacyjnych,
- 9) konserwacja przewodów kominowych zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- 10) okresowa konserwacja instalacji gazowych zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- 11) badanie skuteczności zerowania istniejących instalacji elektrycznych zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- 12) udrażnianie kanalizacji zbiorczej w budynkach, naprawy stolarki okiennej, drzwiowej wraz z okuciami w częściach wspólnych, w tym uzupełnianie oszklenia,
- 13) osadzanie krat wentylacyjnych, wymiana drzwiczek wyciekowych,
- 14) zapewnienie dyżurów usług pogotowia technicznego, konserwacji instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej,
- 15) konserwację hydrantów i urządzeń pożarowych,
- 16) remonty, inwentaryzacja techniczna, ekspertyzy budowlane i dokumentacja techniczna oraz usługi inkasenckie mogą być wykonywane przez Wykonawcę na podstawie odrębnych umów określających prawa i obowiązki Stron,
- 17) dopasowaniu stolarki okiennej i drzwiowej, regulacji zamków – niezwłocznie po otrzymaniu zgłoszenia od Zamawiającego,
- 18) przygotowaniu budynku do okresu zimowego (m. in. poprzez naprawę stolarki, doszczelnienie, uzupełnienie i wymianę oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej),
- 19) zabezpieczeniu instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania przed zamarzaniem, naprawie i regulowaniu urządzeń automatycznego oświetlenia,

utrzymaniu

w należytej czystości skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych, sprawdzaniu i umocowaniu przewodów elektrycznych,

20) zabezpieczeniu przerw i zwarć w instalacji elektrycznej oraz instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,

21) zabezpieczaniu tablic licznikowych z licznikiem energii elektrycznej lub gazowej, usytuowanych w częściach wspólnych budynku, należących do lokalu, wymianie i uzupełnieniu żarówek w lampach, uzupełnieniu brakującego osprzętu, wymianie gniazd bezpiecznikowych,

22) sprawdzaniu stanu technicznego instalacji wodnej i centralnego ogrzewania z usunięciem nieszczelności,

23) utrzymaniu w odpowiednim stanie sanitarno - porządkowym terenu przyległego do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego stosownie do potrzeb, lecz nie rzadziej, niż raz w tygodniu zmiataniu i zbieraniu śmieci; uprzątnięciu liści z posesji – w szczególności w okresie jesiennym – wraz z ich wywozem; w okresie zimowym odśnieżanie, odladzanie i posypanie środkiem antypoślizgowym terenu nieruchomości w sposób umożliwiający bezpieczne dojście i dojazd na teren nieruchomości oraz do pojemników na odpady komunalne,

24) usuwaniu na bieżąco nadmiaru śniegu z dachów płaskich, oblodzeń i sopli z dachów, rynien i gzymsów,

25) koszenie trawników, przycinaniu krzewów, stryżeniu trawników w sezonie od kwietnia do października 1 x miesiąc,

26) czyszczeniu i udrażnianiu pionów kanalizacyjnych (2 razy w roku),

27) systematycznej kontroli pokryć dachowych i innych elementów wyposażenia budynku, mającej na celu wskazanie przecieków,

28) czyszczeniu rynien i rur spustowych wraz z udrożnieniem spustów deszczowych, usunięciu nieczystości, usuwaniu usterek rur spustowych i czyszczaków (2 razy w roku),

29) usunięciu drobnych uszkodzeń elewacji budynków, posadzek, schodów, napraw nawierzchni przy budynkach komunalnych, każdorazowo do maksymalnej powierzchni 1,00 m²,

30) bieżącej kontroli w zakresie konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych, wykonywaniu zaleceń kominiarskich w zakresie pojedynczych przełączeń przewodów, wymianie kratek wentylacyjnych oraz innych prac konserwacyjnych o niewielkim zakresie (bez remontów).

4. Wykonawca jest zobowiązany do dysponowania przez cały okres trwania umowy pracownikami i sprzętem, celem świadczenia usług na rzecz najemców zasobu komunalnego, m.in. z branży elektrycznej, sanitarnej i gazowej. Szybkie reagowanie w sytuacjach nagłych, awariach i katastrofach, w tym zabezpieczanie mienia oraz w miarę możliwości usunięcie awarii. Przystąpienie do działań powinno nastąpić niezwłocznie od zgłoszenia.

5. Po każdorazowym usunięciu awarii Wykonawca zobowiązany jest do sporządzania protokołu z podpisem zgłaszającego lub użytkownika, w którym określona zostanie przyczyna awarii. Wykonawca zobowiązany jest

do umieszczenia w budynkach informacji o miejscu i numerze telefonu, na który można zgłaszać wystąpienie awarii, kontrolowania komunikatów o wyłączeniu urządzeń i instalacji u dostawców mediów, a także zawiadamiania o powyższym najemców zasobu komunalnego. Wykonawca zobowiązany jest do ewidencjonowania każdego zgłoszenia i na każdorazowe żądanie Zamawiającego udostępniania przedmiotowej ewidencji.

6. Wykonawca w czasie trwania umowy jest zobowiązany do dokonywania odczytów wodomierzy 2 razy do roku - na dzień 31 grudnia oraz 31 czerwca oraz przekazanie niezwłoczne ich Zamawiającemu. Odczyty wodomierzy mają być potwierdzane podpisem najemcy lokalu (wzór druku Zamawiający przekaże Wykonawcy przed planowanym odczytaniem).

7. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania w ramach niniejszej umowy czynności konserwacji, polegających na prowadzeniu niezbędnych prac zabezpieczających istniejące instalacje i urządzenia techniczne, obejmujących likwidację przyczyn i skutków uszkodzeń, mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów oraz dokonywaniu wszelkich okresowych przeglądów budowlanych, których terminowe wykonanie zapewnia bezpieczeństwo użytkowników i zapobiega powstaniu usterek. Czynności w zakresie konserwacji Wykonawca wykonuje w ramach wynagrodzenia, w szczególności w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, schody, strychy, pomieszczenia gospodarcze itd.) oraz w lokalach zwolnionych do dyspozycji Zamawiającego.

8. Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) monitorowania zużycia mediów oraz kosztów eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach w rozróżnieniu na lokale i części wspólnego użytku,
- b) bieżącej kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych - tj. liczników, podliczników – oraz przestrzegania terminów ich legalizacji,
- c) nadzorowania wymiany przez Zamawiającego urządzeń pomiarowych po upływie ich okresu legalizacji oraz w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego ich działania.

Rozdział VI

Program wydatków finansowych oraz struktura utrzymania nieruchomości

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

Dla opracowania prognozy kosztów na lata 2024 - 2029 przyjęto następujące założenia:

- 1) analiza kosztów i wydatków dotycząca czynszów,
- 2) nie uwzględniono kosztów mediów oraz wywozu nieczystości,
- 3) przyjęto, że czynsze windyrowane będą w wysokości 85-90%,
- 4) przychody czynszowe na lata 2024-2029 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.

1. Kształtowanie się proponowanych przychodów oraz kosztów w latach 2024 – 2029 przedstawia poniższe zestawienie:

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

1) Średnie koszty na utrzymanie 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach komunalnych.

Z analizy kosztów ponoszonych obecnie przez Miasto Piastów w zakresie utrzymania nieruchomości administrowanych przez spółkę jak i zasób mieszkaniowy gminy zlokalizowany w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynika, że średnie nakłady ponoszone obecnie na utrzymanie 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach komunalnych kształtują się na następującym poziomie:

- | | |
|--|--------------------------------|
| – koszty bieżącej eksploatacji
<i>(usługi związane z obsługą budynków i lokali, energia, przeglądy budynków, itd)</i> | ok.3,66 zł/m ² /m-c |
| – koszty Spółki
<i>(administrowanie, sprzątanie nieruchomości z terenami przyległymi, itd)</i> | ok.2,90 zł/m ² /m-c |
| – uśrednione koszty remontów
<i>(finansowane przez Miasto Piastów)</i> | ok.4,50 zł/m ² /m-c |

Razem	11,06 zł/m ² /m-c
obecna bazowa stawka czynszu.	7,00 zł/m ² /m-c

różnica	- 4,06 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. Tym bardziej że w niedługim czasie zacznie obowiązywać tzw. „Dyrektywa budynkowa” uchwalona przez PE w marcu 2024 r., która będzie nakładać szereg obostrzeń dotyczących emisyjności budynków.** Taka sytuacja nasuwa kierunek działania Miasta Piastów zmierzające do kontynuowania budowy nowych budynków komunalnych w oparciu o programy zeroemisyjności oraz wysprzedaży zdekapitalizowanego mienia komunalnego wraz z działkami na wolnym rynku bądź też również wykorzystanie nieruchomości na nowo budowane budynki mieszkalne.

2) *Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach z udziałem Miasta*
Wysokość średnich rocznych wydatków Miasta na utrzymanie nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w administracji PPUK Sp. z o.o. w 2024 r. nieuwzględniające kosztów mediów zilustrowano poniżej.

Tabela nr 21

Lp.	Specyfikacja	Jedn. miary	Wielkość średnia		Ogółem
			w prywatnym zarządzie	w administracji PPUK	
1.	Powierzchnia lokali Gminy	m ²	3909,95	9070,55	12980,50
2.	Koszty utrzymania powierzchni wspólnej	zł/m ² /m-c	4,45	4,62	-
3.	Koszty remontów	zł/m ² /m-c	2,20	4,50	-
4.	Razem średnia stawka	zł/m ² /m-c	6,65	9,12	-
5.	Wydatki roczne Gminy	zł/rok	312 014,01	992 680,99	1 304 695,00
6.	W tym: -koszty remontów	zł/rok	103 222,68	489 809,70	593 032,38

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych,
3. Inne wpływy z dzierżawy itp.

Przychód Gminy z tytułu gospodarowania zasobem komunalnym Miasta z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem kosztów za media

Tabela nr 22

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	2022	2023	2024
1.	Przychód z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych wraz z mediami	zł/rok	1 735 361,55	1 972 822,72	2 086 499,88
	Media w tym woda, ścieki, nieczystości, c.o. (Koszt)	zł/rok	804 281,22	953 996,23	1 038 177,94
2.	Przychód z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	zł/rok	2 452,44	721,30	0,00
3.	Przychód z czynszu netto z tytułu najmu lokali użytkowych	zł/rok	172 343,33	182 019,96	205 527,00
4.	Zaległości czynszowe wraz z mediami	zł/rok	881 013,84	971 886,61	1 167 210,07
	BILANS		224 862,20	229 682,96	229 638,87

Plan przychodów Gminy na lata 2024-2029 z uwzględnieniem korekty do 10% wzrostu

Tabela nr 23

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Przychód z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych	zł/rok	2 086 499,00	2 295 145,9	2 524 664,9	2 777 131,4	3 054 844,5
2.	Przychód z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	zł/rok	2 000,00	2 800,00	5 000,00	10 000,00	14 000,00
3.	Przychód z czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych netto	zł/rok	205 527,00	225 000,00	247 500,00	272 250,00	299 475,00
4.	Zaległości czynszowe wraz z odsetkami	zł/rok	1 167 210,1	1 290 000,0	1 420 000,0	1 561 000,0	1 717 000,0

W związku z planowanymi sprzedażami lokali gminnych zasób mieszkań komunalnych ulegać będzie zmniejszeniu, co w konsekwencji musi doprowadzić do podjęcia działań związanych z powiększeniem zasobu mieszkaniowego Miasta, aby zapewnić niezbędną liczbę mieszkań komunalnych i przeznaczonych do najmu socjalnego dla realizacji ustawowych zobowiązań Miasta.

Miasto obecnie realizuje zapisy dotyczące uzupełniania niedoboru mieszkań komunalnych w zasobach komunalnych poprzez wybudowanie w ostatnich latach budynków komunalnych z 37 nowymi lokalami mieszkalnymi komunalnymi oraz rozpoczętą budową budynku z kolejnymi 11 lokalami.

Należy zaznaczyć, że 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 z tytułu wpłacanych czynszów.

Z przedstawionych powyżej informacji 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 (Miasto) stanowiącą równowartość całości udziałów w nieruchomościach wspólnych będzie o ok. 5 - 10 % wyższa od kosztów poniesionych w 2024 roku.

Przy założeniu utrzymania nieruchomości „w stanie technicznym niepogorszonym” nieodzowne jest przyjęcie wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości. W kolejnych latach należy prognozować 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. Rzecznicy z Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej i Instytutu Techniki Budowlanej, szacują że ażeby utrzymać zasoby mieszkaniowe we właściwym stanie, roczny odpis na remonty winien wynosić ok. 2,5-3,0% wartości odtworzeniowej mieszkań, tj. w granicach **158 zł rocznie za 1 m²** powierzchni lokalu na terenie Miasta Piastów. W mieszkaniach wspólnot mieszkaniowych jest to ok. 51 zł a w mieszkaniach komunalnych nieco ponad 68 zł. Stanowi to od 30 do 47% 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 pozyskanie pełnych informacji na temat stanu prawnego nieruchomości na terenie Miasta Piastów i podjęcie działań związanych z regulowaniem stanów prawnych poszczególnych nieruchomości zarówno zabudowanych jak i wolnych od zabudowań. Takie działania powinny być przeprowadzone przy udziale wydziałów: Finansowego, Wydziału Utrzymania Miasta i Inwestycji.

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.
- Analiza zadłużenia z tytułu nieuregulowanych należności z tytułu podatków od nieruchomości i podejmowanie działań związanych z ich ściąganiem aż do przejęcia zadłużonych nieruchomości.

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 inwestycji 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 z dostosowaniem standardów do sytuacji wolnorynkowej,
- weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe bądź rażąco nie dostosowują się do warunków umowy najmu

- 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 osób zadłużonych i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez:
 - skuteczną windykację należności czynszowych,
 - opracowanie zasad programu „przeciwdziałania groźbie eksmisji” przez Miasto Piastów przy udziale MOPS i WUM
- monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem 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 mieszkaniem 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
- 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,

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 mieszkaniem 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 2024 - 2029 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 najmów 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 50-80 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 ok. 80 lokali mieszkalnych o średniej powierzchni użytkowej 40 m² w oparciu o obecne ceny i koszty wybudowania 1m² powierzchni użytkowej kształtuje się w kwocie ok. 35 000 000 zł. Przy założeniu, że Gmina mogłaby przeznaczyć rocznie około 2 000 000 zł na nowe inwestycje mieszkaniowe, zaspokojenie obecnie zakreślonych potrzeb wymagałoby około 18 lat. Na obecną chwilę niestety pozostanie to w sferze długoletnich zabiegów.
5. Podjęte obecnie działania związane z budową nowego budynku komunalnego jest 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.