

Projekt

z dnia 6 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew
na lata 2025-2029.**

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

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Damian Szwedziak

Tomasz Jędrarek
ADWOKAT

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia.....2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew
na lata 2025-2029**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2025-2029.

Celem programu jest określenie kierunków działania, których realizacja zapewni Miastu i Gminie Pleszew efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie gminy i będące wyłącznie własnością gminy oraz lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31 grudnia 2024 r. stanowi 348 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 14.945,45 m² oraz kontener - pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej 26,21 m².

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy:

- 1) 209 lokali o pow. 8.213,02 m² w 27 budynkach będących w 100% własnością gminy,
- 2) 123 lokali o pow. 5.997,31 m² w 29 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie zasobów komunalnych,
- 3) 16 lokali o pow. 735,12 m² w 6 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, które nie były własnością gminy.

§ 3. Stan techniczny budynków przedstawia struktura wiekowa sporządzona do zasobu. Są to w większości budynki wybudowane do roku 1945. Praktycznie wszystkie budynki na wsi i kilka kamienic w mieście to budynki 100 letnie, stanowią one 75,8% budynków komunalnych. W latach 1946 – 1980 wybudowano 9,0 % budynków. Kolejne 15,2% zasobu gminnego wybudowano w latach 1996 – 2024.

§ 4.

§ 4. Wyposażenie mieszkań uzależnione jest od wieku gminnego zasobu mieszkaniowego, które na dzień 31 grudnia 2024 r. uległo poprawie w stosunku do analizy z roku 2019. Mieszkania z pełnym wyposażeniem technicznym stanowią 68,35 % zasobu, co stanowi poprawę w stosunku do poprzedniego okresu o ponad 100%, wykazane 31,8% w 2019 r. Mieszkania nie wyposażone w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i łazienkę stanowią mniej niż 24,85% zasobu, wykazane 63,7% w 2019 r. Odsetek lokali w budynkach w których przeprowadzono termomodernizację wynosi 6,8% całego zasobu a wskazane było 4,5% w 2019 r.

§ 5.

§ 5. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2025-2029.

	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	348	342	345	357	357

§ 6. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2029.

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny budynku dobry	Stan techniczny budynku dostateczny	Stan techniczny budynku niezadawalający
2025	27	11	13	3
2026	27	11	14	2
2027	26	13	10	2
2028	26	13	10	2
2029	26	13	10	2

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny budynku dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) Stan techniczny budynku dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) Stan techniczny budynku niezadawalający - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 7. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność gminy na lata 2025 - 2029:

- 1) planowanie w budżecie gminy środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków,
- 2) wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzje o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania,
- 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne,
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków,
- 5) poprawa jakości życia mieszkańców zasobu.

§ 8. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje w kolejnych latach określona będzie w uchwałach budżetowych.

§ 9. Planowane nakłady na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2025 – 2029 (w zł).

Lp.	Rodzaje robót	2025 r	2026 r	2027 r	2028 r	2029 r
1	Remonty i bieżące utrzymanie (w tym eksploatacja)	740.718,00	777.753,90	816.641,60	857.473,67	900.347,36
2	Fundusz remontowy we wspólnotach	337.334,88	354.201,62	371.911,70	390.507,29	410.032,65
3	Modernizacja budynków przez Miasto i Gminę Pleszew	95.530,00	2.613.200,00	3.211.000,00	225.000,00	348.000,00
Ogółem		1.173.582,88	3.745.155,52	4.399.553,30	1.247.980,96	1.310.380,01

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 10. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miejską w Pleszewie w uchwale Nr XXXVII/355/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2024 r., poz. 8205).

§ 11. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych.

§ 12. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym dopuszczalna jest sprzedaż ratalna (maksymalnie na 10 lat) przy oprocentowaniu stopy procentowej równej 2-krotności stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 13. Przewiduje się możliwość sprzedaży w drodze przetargowej lokali, które wymagają remontu lub przebudowy, a wykonanie przez gminę byłoby nieopłacalne.

§ 14. Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych.

Rok sprzedaży lokalu	Planowana do sprzedaży ilość lokali
2025	1
2026	2
2027	2
2028	2
2029	2
Razem:	9

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 15. 1. Przychody z czynszów lokali mieszkalnych powinny pokrywać w całości koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, wobec czego, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na bieżące remonty.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew.

§ 16. 1. Stawki czynszu ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w mieście w wysokości bazowej dla mieszkań z pełnym wyposażeniem technicznym, obejmującym centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę, kanalizację, łazienkę, wc i kuchnię z oświetleniem dziennym.

2. Dla lokali o standardzie określonym w ustępie 1 położonych poza granicami administracyjnymi Pleszewa ustala się stawkę bazową czynszu niższą o 10%.

§ 17. Dla lokali nieposiadających pełnego wyposażenia technicznego wymienionego w § 16 stawka czynszu jest ustalana:

- 1) z uwzględnieniem czynników zmniejszających ich wartość użytkową z tytułu braku wyposażenia technicznego lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) z tytułu braku instalacji CO lub CW - obniżka o 11% stawki bazowej,
 - b) z tytułu braku łazienki - obniżka o 11% stawki bazowej,
 - c) z tytułu braku w lokalu WC - obniżka o 11% stawki bazowej,
 - d) z tytułu braku w lokalu instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej - obniżka o 11% stawki bazowej,
 - e) z tytułu braku okien w kuchni - obniżka o 6% stawki bazowej.
- 2) z uwzględnieniem czynników zwiększających ich wartość użytkową z tytułu wyposażenia technicznego lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny budynku:
 - a) z tytułu instalacji gazowej - podwyżka o 11% stawki bazowej,
 - b) z tytułu termoizolacji budynku - podwyżka o 11% stawki bazowej.

§ 18. 1. Zasady określone w § 17 nie dotyczą umów najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w umowie najmu socjalnego lokalu i umowie najmu pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 19. 1. Zmiana stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

2. Podwyżka czynszu może być wprowadzona po trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowego czynszu, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 20. 1. Obniżki czynszu stosowane będą w stosunku do najemców opłacających stawkę czynszu przekraczającą 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m².

2. Warunkiem uzyskania obniżki czynszu jest złożenie wniosku i osiągnięcie dochodu:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczającego 100% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu,
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczającego w przeliczeniu na jedną osobę w rodzinie 75% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu.

3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) osobie, z którą Miasto i Gmina Pleszew zawarło umowę najmu socjalnego lokalu,
- 2) najemcy, który otrzymał wypowiedzenie umowy najmu z powodu zadłużenia.

5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki nie opłacała na bieżąco czynszu albo opłat za świadczenia za zajmowany lokal, może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu powstałych zaległości.

§ 21. 1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust.1, wynosi:

- 1) w przypadku osób, które przed rozwiązaniem lub ustaniem stosunku najmu miały zawartą umowę najmu socjalnego lokalu lub wynajmowały lokal socjalny, odszkodowanie wynosi 100 % stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew dla umów najmu lokalu mieszkalnego przy uwzględnieniu wyposażenia technicznego lokalu, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ust. 3 i ust. 4,
- 2) w przypadku osób, których dochody przekraczają dochody odpowiednie do zawarcia z nimi umowy najmu na czas nieokreślony, ustalone zgodnie z uchwałą Nr XXXI/319/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2024, poz. 8207), odszkodowanie wynosi 200 % stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew dla umów najmu lokalu mieszkalnego przy uwzględnieniu wyposażenia technicznego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3-5,
- 3) w przypadku osób niewymienionych w pkt 1 i 2 odszkodowanie wynosi 150 % stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew dla umów najmu lokalu mieszkalnego przy uwzględnieniu wyposażenia technicznego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3-5.

3. Jeżeli wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust. 2, nie pokrywa przeciętnego kosztu utrzymania nieruchomości budynkowej, w której znajduje się lokal, poniesionego przez Miasto i Gminę Pleszew w okresie trzech ostatnich lat kalendarzowych, a przypadającego na dany lokal, odszkodowanie wynosi 105 % tego kosztu.

4. W przypadku, gdy Miasto i Gmina Pleszew nie dysponuje danymi o kosztach utrzymania danej nieruchomości budynkowej za trzy ostatnie lata kalendarzowe, koszt utrzymania ustala się jako średnią z ostatnich dwunastu miesięcy.

5. Wysokość odszkodowania, ustalona w oparciu o ust. 2 pkt 2 i 3 nie może przekroczyć wysokości 6% aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

§ 22. W lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego nie jest pobierana kaucja mieszkaniowa.

Rozdział 6.

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

§ 23. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza wyłoniony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew zarządca, tj. podmiot działający na zlecenie albo powierzenie Miasta i Gminy Pleszew, prowadzący działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz spełniający warunki określone w Rozdziale 3. Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2024 r., poz. 1145 ze zmianami).

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) realizowanie umów najmu,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, w tym: zawieranie umów najmu, zamiany mieszkań.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, a w przypadku zwiększonych wydatków na remonty środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

§ 25. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej,
- b) środki z budżetu państwa,
- c) inne źródła finansowania.

Rozdział 8.

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

§ 26. 1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być zbilansowane wpływami z czynszów.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- a) koszty zarządu komunalnych budynków mieszkalnych;
- b) przypadający na gminę udział w kosztach utrzymania nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 (w zł).

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2025	275.500,00	394.000,00	244.400,00	95.530,00
2026	261.300,00	500.000,00	262.000,00	2.613.200,00
2027	270.000,00	520.000,00	279.600,00	5.011.000,00
2028	280.000,00	540.000,00	297.200,00	3.848.000,00

2029	290.000,00	560.000,00	314.800,00	348.000,00
------	------------	------------	------------	------------

Rozdział 9.

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

§ 27. 1. Osobom pozostającym w niedostatku zalegającym z opłatami za używanie lokali proponować się będzie zamianę dotychczas zajmowanych lokali komunalnych na mniejsze i tańsze w eksploatacji lub zawarcie umowy najmu socjalnego.

2. Prace modernizacyjne przeprowadzane będą przez wyłączenie modernizowanego lokalu z użytkowania, a najemcy zostaną przekwaterowani do innych lokali na okres prowadzonych prac modernizacyjnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Miejskiej Pleszewa na sprzedaż poszczególnych lokali.

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 2025r.

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2025-2029 wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Ustawa ta nałożyła na radę gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat oraz wskazuje, elementy, jakie w szczególności powinien zawierać uchwalany plan. Celem programu jest określenie kierunków działania gminy w obszarze mieszkalnictwa. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew zawiera prognozy działań na lata 2025-2029 zmierzające do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Uchwalany plan uwzględnia planowaną inwestycję mającą za przedmiot budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscu obecnie istniejącego budynku przy ul. Kaliskiej oraz ul. Krzyżowej, która w przypadku realizacji wpłynie pozytywnie na stan zasobu nieruchomości mieszkaniowych pozostających we własności Miasta i Gminy Pleszew.

Burmistrz
dr hab. Arkadiusz Ptak

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Damian Sawicki