

Projekt

z dnia 5 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) 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 2026-2030 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

Jan Półtorak

radca prawny

Damian Szwedziak

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2026-2030.

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 2025 r. stanowi 347 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 14.901,68 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) 122 lokale o pow. 5.953,54 m² w 28 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. Wyposażenie mieszkań uzależnione jest od wieku gminnego zasobu mieszkaniowego, które na dzień 31 grudnia 2025 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 niewyposażone 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. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2026-2030.

	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	347	344	356	356	356

§ 6. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2026-2030.

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny budynku dobry	Stan techniczny budynku dostateczny	Stan techniczny budynku niezadawalający
2026	27	11	14	2

2027	26	13	10	2
2028	26	13	10	2
2029	26	13	10	2
2030	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 niezadowolający - 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 2026 - 2030:

- 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 nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne,
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków,
- 5) poprawa wizerunku gminy.

§ 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 2026 – 2030 (w zł).

Lp.	Rodzaje robót	2026 r	2027 r	2028 r	2029 r	2030 r
1	Remonty i bieżące utrzymanie (w tym eksploatacja)	777.753,90	816.641,60	857.473,67	900.347,36	932.759,86
2	Fundusz remontowy we wspólnotach	354.201,62	371.911,70	390.507,29	410.032,65	424.793,83
3	Modernizacja budynków przez Miasto i Gminę Pleszew	2.600.000,00	3.611.900,00	225.000,00	348.000,00	360.528,00
Ogółem		3.731.955,52	4.800.453,30	1.472.980,96	1.658.380,01	1.718.081,69

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
2026	2
2027	2
2028	2
2029	2
2030	2
Razem:	10

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu

§ 15. 1. Przychody z czynszów lokali mieszkalnych powinny pokrywać w całości koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, 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. Ze względu na położenie budynku dla lokali o standardzie określonym w ustępie 1 położonych poza granicami administracyjnymi Pleszewa ustala się stawkę bazową czynszu niższą o 10 %.

§ 17. Ze względu na położenie lokalu w budynku, stawka bazowa czynszu:

- 1) w lokalach położonych na parterze – ulega podwyższeniu o 2 %,
- 2) w lokalach położonych na wysokim parterze i pierwszym piętrze – ulega podwyższeniu o 4 %,
- 3) w lokalach położonych na poddaszu – ulega obniżeniu o 2 %,
- 4) w lokalach położonych w budynkach bez windy do piątej kondygnacji włącznie – nie zmienia się, natomiast powyżej piątej kondygnacji ulega obniżeniu 2 % za każdą kondygnację.

§ 18. Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) dla lokali nieposiadających pełnego wyposażenia technicznego wymienionego w § 16 stawka czynszu jest ustalana z uwzględnieniem czynników zmniejszających ich wartość użytkową z tytułu braku wyposażenia 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) stawka czynszu jest ustalana z uwzględnieniem czynników zwiększających ich wartość użytkową z tytułu wyposażenia technicznego:
- a) z tytułu wyposażenia w instalację gazowej - podwyżka o 11% stawki bazowej,
 - b) z tytułu termoizolacji budynku - podwyżka o 11% stawki bazowej,
 - c) z tytułu wyposażenia budynku w dźwig osobowy – zwiększenie o 30% stawki bazowej,
 - d) z tytułu dostępu do parkingu podziemnego albo wydzielonego parkingu na terenie nieruchomości – podwyżka o 30 % stawki bazowej.

§ 19. Ze względu na instalacje i ich stan, stawka bazowa czynszu:

- 1) przy stanie instalacji dostatecznym – nie ulega zmianie,
- 2) przy stanie instalacji złym – ulega obniżeniu o 2 % za każdą instalację,
- 3) przy stanie instalacji dobrym lub bardzo dobrym – ulega podwyższeniu o 2 % za każdą instalację.

§ 20. 1. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu:

- a) przy stanie technicznym bardzo dobrym – ulega podwyższeniu o 4 %, z zastrzeżeniem postanowień § 21 niniejszej uchwały,
- b) przy stanie technicznym dobrym – ulega podwyższeniu o 2 %,
- c) przy stanie technicznym dostatecznym – nie ulega zmianie,
- d) przy stanie technicznym złym – ulega obniżeniu o 2 %.

2. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zmianami).

§ 21. 1. Zasady określające zwyczaj lub obniżkę stawki bazowej czynszu 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.

§ 22. Dla lokali w budynkach, które w ciągu ostatnich 5 lat przeszły remont kapitalny bądź zostały wybudowane a Gmina uzyskała pozytywną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, czynsz najmu ustalony jest odrębnym zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew. Ustalona stawka czynszu najmu uwzględnia zasady określone w art. 8a ust. 4a i 4b 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), to znaczy musi zapewniać pokrycie kosztów utrzymania lokalu, zwrot kapitału, aż do pełnego zwrotu nakładów poniesionych na budowę albo trwałe ulepszenie istniejącego lokalu.

§ 23. 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 trzy miesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowego czynszu, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 24. 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 miesięczny dochód gospodarstwa domowego nieprzekraczającego 100% najniższej emerytury, ustalonej w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu,

2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nieprzekraczającego w przeliczeniu na jedną osobę, nieprzekraczający 75% najniższej emerytury, ustalonej 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 lokalu socjalnego,
- 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.

§ 25. 1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

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 Rady Miejskiej w Pleszewie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, 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 pkt 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 Gminę w okresie trzech ostatnich lat kalendarzowych, a przypadającego na dany lokal, odszkodowanie wynosi 105 % tego kosztu.

4. W przypadku, gdy Gmina 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.

§ 26. W lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego kaucja mieszkaniowa może być pobierana od najemców lokali w budynkach, które w ciągu ostatnich 5 lat przeszły remont kapitalny bądź zostały wybudowane a Gmina uzyskała pozytywną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

§ 27. 1. Do umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zawartych przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe, to jest przepisy uchwały Nr VI/44/2019 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2019-2024.

2. W terminie do 1 stycznia 2027 r. zapisy umów najmu lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1, zostaną ujednolicone stosownie do niniejszej uchwały.

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 Gminy, 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 komunalnymi budynkami mieszkalnymi,
- b) przypadający na gminę udział w kosztach utrzymania nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 (w zł).

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2026	261.300,00	500.000,00	262.000,00	2.600.000,00
2027	270.000,00	520.000,00	279.600,00	3.611.900,00
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
2030	300.000,00	580.000,00	326.132,80	360.528,00

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 w Pleszewie na sprzedaż poszczególnych lokali.

Jan Półtorak
radca prawny
Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
Piotr Szewczyk

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr/2026 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 2026 r.

Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NP.-II.4131.1.262.2025.9 z dnia 15 grudnia 2025 r. orzekł nieważność uchwały nr XXI/166/2025 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2025-2029. Zastrzeżenia organu nadzoru budzi sposób realizacji art. 21 ust. 2 pkt 4 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). Zgodnie z tym przepisem, program powinien obejmować zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu z uwzględnieniem wszystkich wyliczonych czynników w art. 7 ust. 1 tej ustawy. Tymczasem program nie zawierał wszystkich zagadnień zawartych w ustawie.

Zmiana dotyczy obniżek i podwyżek czynszu z uwzględnieniem wszystkich czynników wymienionych w art. 7 ust. 1 ustaw o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 725), to znaczy położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku. W każdej z tych kategorii przyjęto za punkt odniesienia kategorię lokali, które dominują w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Pleszew, i tak:

- 1) w zasobie dominują budynki bez windy, o wysokości do pięciu kondygnacji nadziemnych,
- 2) większość z nich posiada pełne wyposażenie techniczne w instalacje i podstawowe udogodnienia,
- 3) stan instalacji w tych budynkach jest z reguły dostateczny,
- 4) podobnie do stanu technicznego budynków.

Dlatego lokale o powyższych cechach nie otrzymują zwwyżki ani zniżki poziomu czynszu. Lokale odbiegające od tych parametrów objęte są korektami.

Dla lokali w budynkach nowo oddanych bądź poddanych gruntownej modernizacji przyjęto, że co do zasady polityka czynszowa powinna być oparta o metodę zwrotu kosztów opisaną w art. 8a ust. 4a i 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Aby to zapewnić, na okres 5 lat wyłączono dla tych lokali zasady zapisów § 17-20, gdyż aktualnie obowiązująca na terenie Miasta i Gminy Pleszew stawka bazowa wynosi zaledwie 10,00 zł i nie pozwalałaby na pokrycie kosztów bieżących i zwrot kapitału w nowotworzonym zasobie mieszkaniowym. Alternatywnym rozwiązaniem, byłoby podniesienie stawki bazowej do poziomu gwarantującego zwrot kapitału inwestycji oraz pokrycie bieżących kosztów, co skutkowałoby drastycznym wzrostem czynszów w pozostałej części zasobu, w tym budynkach i/lub lokalach o stanie technicznym dobrym i dostatecznym.

W związku z tym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Z-ca Burmistrza

mgr inż. Andrzej Jedruszek

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Damian Szpedziak

