

**BUDOWNICTWO I SPRAWY  
MIESZKALNICTWA  
NA TERENIE MIASTA I GMINY  
PLESZEW**

**Pleszew, listopad 2004r.**

<b>ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA</b>	<b>str.</b>
<b>7. Gminny zasób mieszkaniowy</b>	
1.1. Zadania samorządu Gminnego w zakresie mieszkalnictwa.	3
1.1. Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. jako podmiot realizujący zadania Gminy w zakresie budownictwa.	4
1.2. Gminny zasób mieszkaniowy w świetle Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r.	6
1.4. Sytuacja finansowa PTBS Sp. z o. o.	7
1.5. Potrzeby mieszkaniowe zgłoszone w gminie.	9
1.6. PTBS jako zarządca wspólnot mieszkaniowych.	10
7.1. Nakłady finansowe ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych i potrzeby w tym zakresie.	11
7.2. Podejmowane działania w kierunku pozyskania nieruchomości na mieszkania socjalne.	12
<b>8. Pozagminny zasób mieszkaniowy</b>	
2.1. Inne podmioty działające w zakresie mieszkalnictwa na terenie Miasta i Gminy Pleszew.	14
2.2. Zobowiązania MGOPS wobec zarządców nieruchomości mieszkalnych	14
<b>9. Działania Miasta i Gminy na rzecz mieszkalnictwa</b>	
3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Tereny pod budownictwo mieszkaniowe	16
1.1. Ulgi w podatku od nieruchomości	18
1.2. Pomoc przy modernizacji – budowie kotłowni gazowych	18

## **1. GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY**

### **1.1 ZADANIA SAMORZĄDU GMINNEGO W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ( DZ.U. nr 71 poz 733 ze zmian. ) oraz uchwale Rady Miejskiej z dn. 29 listopada 2001r. Nr XXXIV/281/ 2001 w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasad polityki czynszowej zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewnia wynajem lokali socjalnych i lokali zamiennych.

Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem i jego rozwoju, zasady polityki czynszowej, zasady sprzedaży lokali komunalnych oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. Rada z mieszkaniowego zasobu gminnego wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Obowiązki samorządu gminnego są określone we wspomnianej wyżej ustawie i ich przestrzeganie jest prawnym obowiązkiem samorządu.

Uchwała Rady określa m.in. progi dochodowe (określone procentowo od kwoty najniższej emerytury) w rodzinach jednoosobowych lub wieloosobowych upoważniające mieszkańców gminy do składania uzasadnionych wniosków o przydział mieszkania komunalnego oraz lokalu socjalnego.

Burmistrz powołuje Komisję Społeczną do merytorycznej oceny złożonych wniosków o przydział mieszkań komunalnych lub lokali socjalnych. Ustala osobowy skład Komisji (z Rady Miejskiej, MGOPS, PTBS, UMiG Pleszew).

Zadania długofalowe dotyczące budownictwa są ujęte w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Pleszew na lata 2001-2015. Miasto i Gmina Pleszew posiada również Plan Rozwoju Lokalnego - dokument niezbędny przy ubieganiu się o środki strukturalne w ramach ZPORR. Podjęto również działania w kierunku stworzenia Lokalnego Programu Rewitalizacji. Dokument ten jest skierowany do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, które będą mogły aplikować środki z UE w ramach działania 3.3.1 ZPORR .

Do roku 1998 włącznie, gminnym zasobem mieszkaniowym zarządzała jednostka budżetowa: Administracja Budynków Komunalnych. Uchwałą Rady Miejskiej z 21 stycznia 1999r. zlikwidowano w/w jednostkę. Na bazie materialnej i kadrowej ABK utworzono gminną

jednoosobową spółkę z o. o. pod nazwą Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

## **1.2. PLESZEWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o. o. JAKO PODMIOT REALIZUJĄCY ZADANIA GMINY W ZAKRESIE BUDOWNICTWA**

Powołanie PTBS Sp. z o. o. w Pleszewie było konieczne i możliwe na podstawie przepisów Ustawy z dn. 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ustawa ta przewidywała, że Towarzystwa będą mogły korzystać z preferencyjnych kredytów ( oprocentowanych w wysokości 50% oprocentowania redyskonta weksli w NBP ) na budownictwo mieszkaniowe, które będzie udzielał Bank Gospodarstwa Krajowego ze specjalnie utworzonego przez państwo Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

w tym Banku. Zgodnie z przepisami Ustawy, uzgodniona wcześniej Umowa Spółki – Akt założycielski

PTBS Sp. z o. o. został zarejestrowany przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dn. 16.08.1999r. – Decyzją nr 179. Spółka została zarejestrowana w 1999r. w Sądzie Gospodarczym w Kaliszu pod nr 1944. Obecnie zgodnie z przepisami Ustawy – Kodeks Spółek Handlowych od 2002r. jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Poznaniu – Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000117258. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.500 zł. i dzieli na 1001 udziałów po 500 zł. każdy. Właścicielem wszystkich udziałów jest Miasto i Gmina Pleszew.

Kapitał zakładowy Spółki składa się m.in. z:

- prawa własności działki nr 2986/18 o obszarze 0,7917 ha i działki nr 2986/21 o obszarze 0,5672 ha stanowiące razem jeden obszar o pow. 1.3589 ha przy ul. Malinie w Pleszewie,
- prawa własności zabudowanej działki nr 2586/2 o obszarze 0,0845 m<sup>2</sup> przy ul. Batorego w Pleszewie, łącznie z budynkami mieszkalnymi na tej działce, w tym ze zbudowanym budynkiem wielorodzinnym (246,6 m<sup>2</sup>p.u. ) przez PTBS.

Ogólnie wartość w/w składników wynosi ok. 383.000 zł. tj. 76% kapitału zakładowego spółki. Spółka działa na ogólnych zasadach prawno-ekonomicznych obowiązujących spółki kapitałowe. Prowadzi pełną księgowość, zgodnie z ustawą o rachunkowości, korzysta też z zawartych tam przywilejów dla małych firm, np. nie korzysta co roku z usług biegłego rewidenta.

Likwidacja Administracji Budynków Komunalnych, dotychczasowego zarządcy mienia komunalnego, spowodowała konieczność objęcia zarządu nad mieszkaniowym zasobem komunalnym przez nową jednostkę organizacyjną. Umowę na pełnienie zarządu Gmina podpisała ze Spółką. Skromny dochód za pełnienie tej funkcji, jest źródłem utrzymania spółki. Mieszkaniowy zasób gminy pozostał nadal własnością gminy.

Przedmiotem działalności spółki jest m.in.:

- organizowanie budowy domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu,
- sprawowanie zarządu nad budynkami będącymi jej własnością i budynkami innych właścicieli na podstawie umów zlecenia,
- wykonywanie funkcji zarządcy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Zarządy powierzyły Spółce taką funkcję,
- zlecenie, koordynowanie i nadzorowanie robót ogólnie – budowlanych związanych ze wznoszeniem i wykańczaniem budynków ( bez wykonywania tychże robót ),
- organizowanie robót remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego (bez wykonywania tychże robót ).

Cały zakres działalności spółki jest ujęty we wpisie rejestrowym spółki. Celem działania PTBS jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności Miasta i Gminy Pleszew poprzez budowę mieszkań na wynajem, remont istniejących zasobów mieszkaniowych, poprawa warunków zamieszkania lokatorów oraz zabezpieczenie mieszkań socjalnych dla ludzi mających okresowe kłopoty z wynajmem mieszkania na rynku mieszkaniowym.

Akt założycielski ustala, że władzami spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników – rolę tę pełni Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew,
- Rada Nadzorcza – w składzie 5 osób, powoływana na 3 lata przez Zgromadzenie Wspólników,
- Zarząd Spółki – obecnie jednoosobowy, któremu podlega Główny Księgowy, Kierownik Administracji Budynków Mieszkalnych - Prokurent Spółki, 6 pracowników etatowych i 1 pracownik na ½ etatu oraz 2-osobowa brygada konserwatorska. Łącznie w PTBS zatrudnienie wynosi obecnie 11 osób i jest praktycznie niezmiennie od 5 lat mimo poszerzenia zakresu obowiązków np. w rachunkowości.

Spółka w szerokim zakresie korzysta z usług branżowych rzeczoznawców oraz specjalistycznych wykonawców.

PTBS jest przygotowana do realizacji rozwoju budownictwa na terenie Gminy. Posiada niezabudowany teren o pow. 1,35 ha i projekt zabudowy tego terenu przez cztery wielorodzinne budynki mieszkalne, w sumie 96 mieszkań jedno i dwu pokojowych. Spółka ma projekt budowlany budynku oraz pozwolenie na budowę. Planowany koszt budowy szacowany jest na 2.040.000 zł (netto). Faktyczny koszt przedsięwzięcia będzie znany po nieograniczonym przetargu publicznym, który należy przeprowadzić po decyzji o otrzymaniu promesy kredytowej. Koszt wg. kosztorysu inwestorskiego z 2001r. i przy zmianie przepisów VAT od 1 maja br. może odbiegać od rzeczywistych kosztów.

PTBS złożył wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o kredyt na budowę w/w budynku w wysokości 1,2 mln. zł., który uzyskał status wniosku oczekującego.

Obecnie problemem jest zabezpieczenie gminnych środków finansowych :

- na infrastrukturę techniczną placu budowy ok. 300 tys. zł.,
- na partycypację 30% w kosztach budowy budynku ok. 800 tys. zł.

Stan zamożności społeczeństwa pleszewskiego nie pozwala na znalezienie chętnych do indywidualnych partycypacji w kosztach budowy mieszkań – również w wysokości 30%.

### **1.3. GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY W ŚWIETLE NARODOWEGO SPISU Powszechnego z 2002r.**

Gminny zasób mieszkaniowy składał się w 2002r. z 8092 mieszkań, w tym 5348 mieszkań w mieście i 2744 mieszkań na wsi. **Własnością gminy było ogółem 417 mieszkań, z czego 298 mieszkań w mieście Pleszewie i 119 na terenie gminy. Gmina była właścicielem tylko 3,0% ogólnych zasobów mieszkaniowych, w powierzchni użytkowej.** Największym właścicielem zasobów mieszkaniowych są osoby fizyczne –79,1%, a kolejnym właścicielem w wielkości: Spółdzielnie Mieszkaniowe 13,2%, w tym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pleszewie – 12,1%.

Ogólna powierzchnia mieszkaniowa zasobu mieszkaniowego w mieście i na wsi wynosiła 641.311 m<sup>2</sup> - 60,3% w mieście, a 39,7% na wsi. Średnia powierzchnia mieszkania w mieście wynosi 72,3m<sup>2</sup>, na wsi 92,8m<sup>2</sup>, a więc o 28% więcej od mieszkań miejskich.

Przeciętna ilość izb w mieszkaniu wynosi w gminnym zasobie mieszkaniowym 4,08. W mieście 3,94 izby, a na wsi 4,34 izby. Należy podkreślić, że na jednego mieszkańca ogółem przypada 21,7m<sup>2</sup>p.u. w zasobie gminnym. W mieście 21,5m<sup>2</sup>, a na wsi 21,9m<sup>2</sup>. Jest więc bardzo podobny standard powierzchniowy przypadający na jednego mieszkańca.

Na tle gminnego zasobu mieszkaniowego, część zasobu gminnego będącego własnością gminy – zarządzanego przez PTBS prezentuje się skromnie. Na jedno mieszkanie komunalne przypada tylko 2,9 izby; 46,8 m<sup>2</sup>p.u. i 3,3 osoby. Na jednego mieszkańca zasobu mieszkaniowego będącego własnością gminy przypada tylko 14,2m<sup>2</sup>. Powyższe wskaźniki są niższe od wskaźników dla całego zasobu mieszkaniowego gminy średnio

o 35%. Świadczy to o niższym standardzie mieszkań komunalnych, a szczególnie o większym zagęszczeniu mieszkań. Należy tutaj podkreślić, że jedynie w gminnym zasobie mieszkaniowym będącym własnością gminy wyznaczono 109 mieszkań posiadających obniżony standard ( brak wody, kanalizacji, łazienki ) jako lokale socjalne, z tego zasiedlonych jako lokale socjalne jest 20 mieszkań. Pozostałe są zasiedlone przez nieuprawnionych najemców ( za wysokie dochody w rodzinie na osobę, ale brak możliwości ich przekwaterowania).

Budynki gminnego zasobu mieszkaniowego:

	Ogółem	Miasto	Wieś
Komunalne w 100%	33	17	16
Wspólnoty Mieszkaniowe	28	22	6
Współwłasność	1	1	-
PTBS	2	2	-
Razem	64	42	22

Gminny zasób mieszkaniowy pochodzi w 42% z okresu budowy do roku 1945. Praktycznie wszystkie budynki na wsi i kilka kamienic w mieście to budynki prawie 100 letnie. W latach 1945 – 70 zbudowano 41% gminnego zasobu mieszkaniowego. Kolejne 17% zasobu gminnego zbudowano w latach 1971 – 1989. Budynki wielorodzinne przy ul. Marszewskiej i ul. Batorego to budynki z tego okresu. Po wieloletniej przerwie ( 1994r ), kiedy to nie budowano żadnych mieszkań, nie tylko przez gminę ale i przez spółdzielnie mieszkaniowe, zakłady pracy i skarb państwa został w 2000r. oddany do użytku 8-rodzinny budynek PTBS.

Wiek gminnego zasobu mieszkaniowego niesie za sobą ubogie wyposażenie mieszkań. Tylko 30% mieszkań posiada pełny standard wyposażenia tj. CO, CW, ZW i łazienki. Pozostałe mieszkania są przeważnie pozbawione CO, CW, i WC w mieszkaniu. Obecnie budynki gminne nie są jeszcze podłączone do sieci gazowej, a wspólnoty mieszkaniowe nie wykazują chęci współfinansowania w budowie podłączeń.

Zasób mieszkaniowy z tytułu wieku wymaga kapitalnych remontów i modernizacji. Zarządca tj. PTBS nie dysponuje środkami finansowymi na taki zakres remontów. Wygospodarowane środki z obowiązujących czynszów są przeznaczone w całości na remonty bieżące – wymianę okien, sieci elektrycznej, naprawę dachów i kanalizacji. Od roku 1998 kiedy wydano 63 tys. zł. ( nie było jeszcze PTBS ) roczne wydatki na remonty oscylują w granicach 310 tys. zł. Tylko na remonty lokali socjalnych przeznacza się rocznie ok. 10% wszystkich środków, gdzie wysokość stawek czynszu od kilku lat nie przekracza 1 zł.

Szczegółowe informacje o gminnym zasobie mieszkaniowym są podane w materiale z Narodowego Spisu Powszechnego doręczonym Radnym na Sesję Rady Miejskiej w dniu 29.05.04r.

### **1.4. SYTUACJA FINANSOWA PTBS Sp. z o.o.**

Zgodnie z przepisami ustawy Kodeks Spółek Handlowych, raz w roku ( do 30.06 ) Zarząd Spółki przedstawia na zebraniu Wspólników sprawozdanie z rocznej działalności, bilans oraz rachunek strat i wyników za rok sprawozdawczy. PTBS Sp. z o. o. jest zwolniona przepisami art. 64 Ustawy o rachunkowości z badania bilansu przez biegłego rewidenta, ponieważ zatrudnia poniżej 50 osób, przychody netto spółki nie osiągają wartości 5 mln euro, a suma aktywów bilansu jest mniejsza od 2,5 mln euro. Niemniej, takie badanie zlecono za pierwszy rok działalności Spółki i za rok 2003 ze względu na zmianę Głównego Księgowego. Zlecono badanie poprawności prowadzenia ksiąg księgowych. Opinia biegłego rewidenta była pozytywna dla Spółki. Spółka nie płaci podatku dochodowego, a osiągnięte przychody przewyższające koszty, muszą być jednak wydatkowane na cele statutowe spółki. Od roku 1999 Spółka corocznie miała dodatni wynik finansowy, wypracowano 503.853 zł. dochodu ( łącznie z dotacjami ) z czego 49% przeznaczono na fundusz zapasowy, a 44% na fundusz rezerwowy. 7% zysku przeznaczono na pokrycie należności nieściągalnych od dłużników. Za rok 2003 Spółka wypracowała zysk w wysokości 30.771 zł. przy dotacji z gminy w wysokości 95.000 zł. Na działalności operacyjnej Spółka miała stratę w wysokości 50.151 zł., ale w latach 2002 i 2003 nie podnoszono stawek czynszu. Niewielkie podwyżki ( 3% ) wprowadzono od 01.01.04r. Decyzją RIO w Poznaniu cofnięto dotacje gminne dla Spółki. Zarząd Spółki złożył odwołanie od tej decyzji uważając, że taka decyzja jest niesłuszna z

tego względu, że środki finansowe z dotacji są przeznaczone na cele publiczne, jakim są potrzeby mieszkaniowe.

Zachowanie płynności finansowej przez Spółkę zależy w dużej mierze od dwóch podstawowych czynników:

- systematycznego przekazywania do PTBS-u dodatków mieszkaniowych przyznanych przez MGOPS.
- regularnego wnoszenia opłat przez lokatorów z tytułu czynszu i dostarczonych mediów ( woda ciepła i zimna, ścieki, śmieci i CO ).

W 2003 r. nastąpiła radykalna poprawa w przekazywaniu przez MGOPS dodatków mieszkaniowych. Spłacono wszelkie długi w tym zakresie i osiągnięto na koniec roku zerowe saldo należności. Płatności w 2004r. nie budzą żadnych zastrzeżeń. Warto podkreślić, że dotyczy to kwoty ok. 300 tys. zł. rocznie tj. ok. 30% czynszu z zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

Niestety, pogarsza się sytuacja we wnoszeniu przez najemców opłat czynszowych i za dostarczone media. Nieregularne opłaty dotyczą też coraz **częściej właścicieli mieszkań**. Niepokój budzi coroczny wzrost poziomu zadłużenia lokatorów mieszkań komunalnych na okres czasu do 3 m-cy. Wstrzymanie wypłaty dodatku mieszkaniowego przy niepłaceniu czynszu przez 2 m-cę, ratuje trochę sytuację, ale niezupełnie. Na koniec 2003r. należności wyniosły ogółem 247.058 zł. przy ogólnej liczbie dłużników – 313 osób. Należności ogółem w stosunku do roku 2002 wzrosły w 2003r. o 112.665,00 zł. tj. o 83%.

Struktura należności w 2003r. przedstawiała się następująco:

- **Zaległość za okres do 3 m-cy** – 48.546,37 zł. tj. 20% ogólnej należności, dłużników 252 osób. Przyrost zaległości w ciągu roku o 20%.
- **Zaległość za okres powyżej 3 m-cy** 198.511,90 zł. tj. 80% ogólnej należności, dłużników 61 osób. W stosunku do 1 stycznia 2003r. wzrost należności wyniósł 64.209,66 zł. przyrost dłużników o 21 osób.

Rewindykacja należności następuje poprzez:

- postępowanie sądowe kwoty 62.662,90 zł., dotyczy 21 dłużników tj. 7% ogólnej ilości dłużników,
- postępowanie ugodowe, spłatę w ratach – 60.823,63 zł. dotyczy 10 dłużników tj. 3% ogólnej ilości dłużników,
- postępowanie przedsądowe na kwotę 75.025, 37 zł. dot. 30 dłużników tj. 10% ogółu dłużników, przyrost długu w ciągu roku 2003 nastąpił w wysokości 53.075 zł.

Ogólna należność oraz pozostałe należności są podane w wartości netto bez kosztów sądowych, komorniczych i odsetek. Postępowanie ugodowe ( obowiązkowe wg Ustawy o ochronie praw lokatorów ) daje efekt w bardzo nielicznych przypadkach. Generalnie wydłuża

proces rewindykacji, który i tak jest rozwlekły w czasie i bardzo nisko efektywny w realizacji komorniczej. I tak np. w 2003r. PTBS wyłożył na obsługę prawną związaną z rewindykacją, koszty sądowe i komornicze kwotę 10.638,93 zł. Efektem były wpływy od komornika

i bezpośrednio od dłużników w wysokości 26.643,37 zł. Należności ogółem od lokatorów za rok 2003 stanowiły ok. 12,5% ogólnych wpływów. Szacuje się, że w roku 2004 będzie to ok. 14%.

### **1.5. POTRZEBY MIESZKANIOWE ZGŁOSZONE W GMINIE**

PTBS prowadzi centralny rejestr wpływających od ludności gminy wniosków mieszkaniowych.

Są

to wnioski o mieszkania na wynajem, wnioski o przydział mieszkania komunalnego, lokalu socjalnego oraz wnioski o zamianę mieszkania na większe lub mniejsze. Przydział mieszkania w PTBS reguluje Umowa Spółki i ustawa z dn. 26.10.1995r. Natomiast mieszkania komunalne i socjalne są przydzielane na podstawie uchwały Rady Miejskiej z 29 listopada 2001r. Należy podkreślić, że przydział mieszkań komunalnych dotyczy tylko mieszkańców o dochodzie niższym od 75% wartości najniższej emerytury, a lokali socjalnych o dochodach na osobę niższych od 50% wartości najniższej emerytury.

Na dzień 30 września 2004r. w rejestrach były zanotowane wnioski od 1 stycznia 1999r.

- Wnioski na mieszkania komunalne	- 169
w tym lokale socjalne	- 70
- Wnioski o wynajem lokali z TBS	- 66
- wnioski o zamianę mieszkań	- 23
w tym na większe	- 16
na mniejsze -pełny standard	- 7
Ogółem	- 258

W/w dane nie obejmują wniosków anulowanych przez wnioskodawców ( ogółem 47 wniosków ) oraz wniosków zrealizowanych ( ogółem 43 wnioski ) przez okres od 1999 do 2004r.

PTBS przechowuje jeszcze ok. 200-250 wniosków złożonych jeszcze do UMiG Pleszew przez rok 1999r. łącznie z prowadzoną korespondencją z wnioskodawcami. Sięganie do tego archiwum jest często niezbędne w spornych sprawach z najemcami mieszkań.

Wnioski złożone przez mieszkańców Gminy są klasyfikowane wg złożonych oświadczeń o wysokości dochodów członków rodziny, składanych łącznie z wnioskiem. Weryfikacje

wniosków prowadzi się wtedy, gdy przedmiotowy wniosek rozpatruje Komisja Mieszkaniowa, która dokonuje również oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy. Dlatego podane wyżej w zestawieniu informacje mają charakter orientacyjny – kwestia dochodu wnioskodawcy ma istotne znaczenie przy przydziale lokalu.

Z lustracji mieszkań dokonywanych przez Komisję są sporządzane protokoły, które przechowywane są w PTBS. Obecnie 86 wnioskodawców ma dokonany przegląd warunków mieszkaniowych przez Komisję Mieszkaniową. Z zasady nie dokonuje się lustracji mieszkań w domach wielorodzinnych (blokach) bo chodzi zwykle o przegęszczenie. Do zaopiniowania kandydatów ubiegających się o przydział mieszkań Burmistrz Miasta i Gminy powołuje komisję społeczną z 4 – 5 osób – korzystając z przepisów § 5 uchwały Rady Miejskiej nr XXIV/28/2001r. z 29 listopada 2001r. Komisja ocenia warunki mieszkaniowe i finansowe wnioskodawcy i jego rodziny. Po zakończeniu swoich prac, Komisja przedstawia Burmistrzowi swoje propozycje, często wielowariantowe, który podejmuje ostateczną decyzję.

Jak podano w zestawieniu, zgłoszono 66 zapotrzebowań na wynajem mieszkań w PTBS. Żaden z wnioskodawców nie zadeklarował jednak możliwości wpłaty własnego udziału tzw. partycypacji w wysokości 30% kosztów budowy mieszkania tj. ok. 20 – 28 tys. zł. (na co zezwalają obecnie przepisy w tym zakresie).

Oczekiwanie, że Gmina wpłaci partycypację za lokatorów i poniesie koszty infrastruktury terenu budowy jest mało realne w najbliższym czasie, szczególnie że jest olbrzymie zapotrzebowanie na zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali socjalnych.

### **1.6. PTBS Sp. z o. o. JAKO ZARZĄDCA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

Tematyka Wspólnot Mieszkaniowych jest ujęta w ustawie z dn. 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 80, poz 903 z 2000r.). Ogół właścicieli wchodzących w skład określonej nieruchomości ustawa nazwała „Wspólnotą mieszkaniową”. Obejmuje ona zarówno wszystkich właścicieli wyodrębnionych, jak i tego właściciela, do którego należą lokale nie wyodrębnione (np. gminę). Wspólnota Mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia w danym budynku własności choćby jednego z lokali. Do jej powstania nie jest więc potrzebne dokonanie jakiegokolwiek czynności, a zwłaszcza zarejestrowania wspólnoty.

Do zarządu nieruchomością wspólną stanowiącą budynek, w którym znajduje się nie więcej niż 7 lokali (tzw. mała wspólnota) stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego o współwłasności. Jeżeli w budynku stanowiącym nieruchomość wspólną znajduje się więcej niż 7 lokali (tzw. duża wspólnota) jego współwłaściciele są

obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu składającego się z osób fizycznych wybranych z grona właścicieli lub z poza ich grona.

Właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć funkcję zarządcy osobie fizycznej albo prawnej poprzez umowę zawartą w formie aktu notarialnego. Decyzję we wspólnotach podejmują właściciele poprzez głosowanie. W „małych wspólnotach” głosowanie powinno być jednomyślne, w dużych wspólnotach wg udziałów lub wg zasady jeden właściciel – jeden głos.

Na dzień 30.09.2004r. Miasto i Gmina Pleszew jako właściciel lokali ma udziały w 28 wspólnotach mieszkaniowych ( w tym 22 wspólnoty w mieście i 6 wspólnot na terenie wsi ). PTBS Sp. z o. o. Zarządza 22 wspólnotami.

Każda Wspólnota ma własny Regon, NIP i konto bankowe. Wspólnota nie ma osobowości prawnej, ale może pozywać i być pozywana. Dla każdej wspólnoty zarządca prowadzi odrębną księgowość. W zasobie gminnym umowy o zarządzanie z „małymi wspólnotami” zostały zawarte ze wszystkimi właścicielami występującymi we wspólnocie, a w „dużych wspólnotach” w formie aktu notarialnego z wybranymi na ogólnych zebraniach Zarządami Wspólnot.

Opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustalane są uchwałą właścicieli w formie zaliczki na eksploatację ( w różnych wysokościach w zależności od potrzeb danej wspólnoty) i fundusz remontowy ( nie występuje we wszystkich wspólnotach ). PTBS za zarządzanie zgodnie z podpisanymi umowami pobiera opłaty waloryzowane corocznie wskaźnikiem inflacji, które od 1 kwietnia 2004r. wynoszą 0,70 zł. od 1m<sup>2</sup>p.u.

Zarządcą pozostałych sześciu wspólnot z udziałem gminy są inne firmy i jednostki. Cztery wspólnoty przy ul. Poznańskiej 67, 73, 75 i ul. Mieszka I 6 w Pleszewie są zarządzane przez firmę prywatną o kosztach zarządzania 0,50 zł./m<sup>2</sup>. Pozostałe dwie wspólnoty przy ul. Daszyńskiego 1 i Al. Wojska Polskiego 28 w Pleszewie są zarządzane przez członków wspólnoty.

Koszty zarządu pobierane przez PTBS są uzasadnione zakresem czynności i obszaru działania. Obszar działania to obszar miasta i gminy. W 11 miejscowościach gminy są mieszkania komunalne i socjalne z zasobu gminnego. Ulokowane w starych ponad 80-letnich budynkach wymagających stałej konserwacji i remontów. Tylko 30% mieszkań pełno standardowych komunalnych znajduje się w budynkach wielorodzinnych ( gdzie są duże wspólnoty mieszkaniowe). Pozostałe mieszkania oraz lokale socjalne znajdują się w pozostałych budynkach (47). Dochody czynszowe z mieszkań niepełnostandardowych są o 50% niższe. Dochody z czynszu mieszkań socjalnych wynoszą ok. 58% naliczonych należności. PTBS realizuje swoje obowiązki i prowadzi rewindykację należności zgodnie z obowiązującymi przepisami mając w toku, przeciętnie ok. 30 spraw sądowych. Efekty tej

windykacji są niezadawalające, a koszty sądowe i komornicze często są wyższe od wpływów.

PTBS obsługuje pod względem formalnym i merytorycznym gminną politykę mieszkaniową. To są konkretne koszty materialne i osobowe. PTBS utrzymuje dwuosobową brygadę remontowo-konserwacyjną, która ma zajęcie w swoim zakresie działania przez okrągły rok. To pozwala na szybkie usuwanie awarii i małe remonty na terenie miasta i gminy.

PTBS zarządza ogółem Wspólnotami o pow. 13.486,01 m<sup>2</sup>p.u. ( 258 lokali ) w tym 10.503,49 m<sup>2</sup>p.u. ( 207 lokali ) w dużych Wspólnotach i 2.982,52 m<sup>2</sup>p.u. ( 51 lokali ) w małych Wspólnotach Mieszkaniowych. Mieszkania będące własnością gminy stanowią 67% wszystkich lokali. W budynkach Wspólnot jest ich ogółem 176. Lokatorzy wykupili od Gminy 82 mieszkania, co stanowi 16% wszystkich mieszkań gminnych i 32% mieszkań w budynkach Wspólnot. Zarządzane przez PTBS Wspólnoty Mieszkaniowe obejmują ok. 59% ogólnego mieszkaniowego zasobu gminy. PTBS zarządza również budynkami nie będącymi własnością Gminy o pow. użytkowej 2784 m<sup>2</sup>p.u.

### **1.7. NAKŁADY FINANSOWE PONOSZONE NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

Podstawowym źródłem finansowania nakładów na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego są przychody z czynszu płacone przez najemców mieszkań. W latach 1999-2000 z tego źródła wydatkowano 1485,9 tys. zł. Poza jednorazowym wydatkiem w wysokości 120 tys. zł. na adaptacje do celów mieszkalnych budynku po byłej Szkole Podstawowej w Taczanowie II pozostałe środki finansowe były wydatkowane na zamieszkałe budynki mieszkalne. Priorytetowo traktuje się wydatki na dachy, instalacje elektryczne, kanalizacje, wymianę okien, elewacji. Część środków przeznaczona jest na współudział w kosztach remontów realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe w budynkach, w których część mieszkań jest własnością gminy. Te wydatki to głównie malowanie korytarzy, wymiana pionów kanalizacyjnych i wodnych oraz naprawa sieci CO. Potrzeby remontowe nie są w pełni zaspokojone. PTBS szacuje ich zaspokojenie na poziomie 30% - 40%. Instytut Gospodarki Mieszkaniowej podaje, że przy czynszach w wysokości 3% stawki odtworzeniowej ( dla gminy Pleszew 4,47 zł./m<sup>2</sup>/p.u. ) zaspokojenie potrzeb remontowych jest możliwe na poziomie 60%. W gminie Pleszew średnia stawka czynszu jest na poziomie 2,50 zł. tj. 56% możliwej do zastosowania stawki czynszu. ( 3% od 1790 zł./m<sup>2</sup> = 4,47 zł. ).

Drugim źródłem finansowania remontów zasobu mieszkaniowego w ubiegłych latach były dotacje z gminy. Na remonty Zarządca otrzymał kwotę 91,1 tys. zł. Również dotacje z

Gminy były źródłem sfinansowania kosztów partycypacji w budynku wybudowanym przez PTBS przy ul. Batorego 2c – ogółem 164 tys. zł., ( pozostałe środki to kredyt z KFM ). Dotacja gminna w wysokości 76,3 tys. zł. została wykorzystana na opłacenie wykonawcy projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu przy ul. Malinie. Ogólne wydatki z dotacji gminnych na zasób mieszkaniowy w latach 1999-2003 wyniosły 331,4 tys. zł.

Zasób gminny skorzystał też z procesu likwidacji kotłowni węglowych i budowy w to miejsce kotłowni opalanych gazem. Budynek mieszkalny przy ul. Marszewskiej został wyposażony w nowoczesną kotłownię za ok. 130 tys. zł., a dwa inne budynki - wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy zmieniły dostawcę ciepła. Zlikwidowano gminną przestarzałą kotłownię na gaz ciekły, a podłączono się do nowej kotłowni opalanej gazem sieciowym zarządzaną przez Gospodarstwo Pomocnicze przy Starostwie Powiatowym.

Należy jednak podkreślić, że zaspokojenie potrzeb remontowych byłoby możliwe, gdyby Zarządca gminnym zasobem komunalnym dysponował rocznie kwotą ok. 700 – 800 tys. zł. przez okres 4-5 lat. Można by wtedy mówić nie tylko o niezbędnych remontach, ale i o częściowej modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

### **1.8. PODEJMOWANE DZIAŁANIA W KIERUNKU POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI POD MIESZKANIA SOCJALNE**

Jak już wspomniano, w gminnym zasobie mieszkaniowym będącym własnością gminy wyznaczono

109 lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, z których 20 jest przydzielonych wg przepisów obowiązujących przy przydziale lokali socjalnych: przydział na czas określony, standard obniżony, na 1 osobę min. 5m<sup>2</sup>p.u. pokoi ( powierzchni mieszkalnej), czynsz 1zł./m<sup>2</sup>p.u. ( mieście ) lub 0,80 zł. ( na wsi ), a najemca lokalu ma dochód w rodzinie na osobę niższy od 50% najmniejszej emerytury. Przydział może nastąpić na wniosek Komisji Społecznej lub z postanowienia Sądu – eksmisja z poprzedniego lokalu. Pozostałe lokale spełniają standard lokali socjalnych, ale są zajęte przez lokatorów, których nie ma gdzie przenieść.

Zgodnie z obowiązującym prawem mieszkaniowym Gmina jest zobowiązana do zabezpieczenia lokali socjalnych dla najuboższych członków społeczności gminnej oraz ludzi, którzy otrzymali wyrok eksmisyjny i sądowe prawo do lokalu socjalnego bez względu na właściciela dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego ( spółdzielnia, zakłady pracy, osoba prywatna ). Nie wywiązanie się gminy z powyższego obowiązku może narazić na poniesienie kosztów odszkodowania wobec właścicieli mieszkań czekających na wykonanie eksmisji lokatora. Również istnieje zagrożenie, że od 1 stycznia 2005r. kiedy nie będzie obowiązywać bariera wzrostu stawek

czynszu i upływie 3 letni okres wypowiedzeń najmu mieszkań, wprowadzony Ustawą o ochronie praw lokatorów, gwałtownie wzrosła liczba zainteresowanych lokalami socjalnymi. Zabezpieczenie tych potrzeb będzie jednym z głównych zadań samorządu gminnego. Gmina już w 2003r. zgłosiła się do udziału w pilotażowym programie Ministerstwa Infrastruktury dotyczącego wzrostu ilości lokali socjalnych w gminie przy pomocy finansowej państwa. Efektem tego programu jest ustawa z dn. 29 kwietnia o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. ( Dz.U. nr 145, poz. 1533 z 2004r ). Środki może otrzymać Gmina na swój wniosek, zaakceptowany przez socjalną Komisję powołaną w Ministerstwie Infrastruktury. Środki są uruchamiane po udowodnieniu, że gmina już wydała na przedsięwzięcie 30% planowanych kosztów. Dnia 7 października 2004r. Miasto i Gmina Pleszew złożyło wniosek do Ministra Infrastruktury o udzielenie finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia pn. „Zmiana sposobu użytkowania budynku byłej pralni garnizonowej wymagająca dokonania przebudowy na mieszkania socjalne”. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia wynosi 390.880,- zł tj. 35% przewidywanego kosztu przedsięwzięcia (1.116.800,-zł). Przedmiotowy budynek usytuowany jest na działce nr 2497/1, przy ul. Kubackiego w Pleszewie. W budynku po przebudowie znajdować się będzie 18 mieszkań socjalnych i 11 pokoi z dostępem do kuchni i węzłów sanitarnych. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosić będzie 1.334,55 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynku – 1.021,43 m<sup>2</sup>.

PTBS zgłosił również wniosek do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy o potrzebie budowy lokali socjalnych i wskazał tereny już uzbrojone ( Przydziałki) i przy ul. Polnej. Przy budowie nowych lokali socjalnych należy wziąć pod uwagę ich planowany koszt, który z ofert firm budowlanych kształtuje się w granicach 1200 – 1600 zł. za 1m<sup>2</sup>p.u. Ustalony przez Wojewodę wskaźnik odtworzeniowy dla powiatu pleszewskiego wynosi 1790 zł. za 1m<sup>2</sup>p.u. mieszkań a więc niewiele więcej od kosztów budowy lokali socjalnych.

## 2. POZAGMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

### 2.1. INNE PODMIOTY DZIAŁAJĄCE W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA NA TERENIE MIASTA I GMINY PLESZEW

Jak już wspomniano w pkt. 1.3. – w ogólnym zasobie mieszkaniowym miasta i gminy Pleszew, własność gminy wynosi tylko 3,0% ( 19502 m<sup>2</sup> ). Pozostałe 97% zasobów mieszkaniowych to wg posiadanej powierzchni użytkowej mieszkań należało w 2002r. do:

- osób fizycznych	- 79,1%	- 506 950 m <sup>2</sup>
- Spółdzielni Mieszkaniowych	- 13,2%	- 84 490 m <sup>2</sup>
- Skarbu Państwa	- 2,2 %	- 13 847 m <sup>2</sup>
- Zakładów Pracy	- 1,8%	- 11 646 m <sup>2</sup>
- pozostałych podmiotów	- 0,7%	- 4 876 m <sup>2</sup>

Na ankietę rozesłaną przez UM i G Pleszew odpowiedziały tylko dwie Spółdzielnie ( Pleszew i Marszew ), jeden zakład ( FAMOT ) oraz ze Skarbu Państwa – Nadleśnictwo Taczanów. Przesłany materiał informacyjny pozwala stwierdzić że są rozbieżności między danymi zawartymi w tabelach spisu powszechnego, a informacjami otrzymanymi od pozostałych gminnych zarządów. Nie są to różnice istotne, często powstałe z innej metodologii spisu. Np. w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pleszewie wykupione jest przez członków 85% mieszkań, w Marszewie wykupione jest 97% - razem wykupione jest 1471 mieszkań o pow. ok. 80.000 m<sup>2</sup>. Spis powszechny nie uwzględnia tych zmian własności. Prowadzi to do rozbieżności w danych statystycznych.

W pozagminnym zasobie mieszkaniowym Wspólnoty Mieszkaniowe powstają w zasobach mieszkaniowych zakładów pracy ( W FAMOT ok. 7 800 m<sup>2</sup>, 166 mieszkań; WAM – też jest kilka Wspólnot – zarządzają Zarządy Wspólnot oraz w budynkach będących własnością Skarbu Państwa, jeżeli nastąpi wykup mieszkań przez lokatorów). Wspólnota mieszkaniowa może powstać jako system zarządzania w wielorodzinnym domu mieszkalnym, w którym wszystkie mieszkania są własnością różnych osób fizycznych. Jest to często spotykane, kiedy tzw. małe wspólnoty powstają po wykupieniu od właściciela ( Gminy, Skarbu Państwa ) wszystkich mieszkań.

### 2.2. ZOBOWIĄZANIA MGOPS WOBEC ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

W spółdzielniach nie powstają ( wg obecnie obowiązujących przepisów ) Wspólnoty Mieszkaniowe – podobnie jak w prywatnych budynkach wielorodzinnych. Zarządcy pozagminnego zasobu mieszkaniowego podają skąpe informacje dotyczące zarządzanych zasobów. Nikt nie zgłasza zaległości w przekazywaniu dodatków mieszkaniowych przez MGOPS. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pleszewie podaje ich miesięczną wysokość ( ok. 71 tys. zł. ) oraz ilość osób, które z nich korzystają ( 372 osoby ). Wszyscy zarządcy podnoszą problem rosnących należności od lokatorów. I tak Spółdzielnia w Pleszewie określa stan zadłużenia na ok. 880 tys. zł. tj. 10,13% wnoszonych opłat, Spółdzielnia w Marszewie podaje tylko należności w wysokości 2,18% wnoszonych opłat, a Zarząd Bloków Mieszkalnych FAMOT określa należności na kwotę 48 tys. zł. tj. 11,8% należności. Potrzeby na lokale socjalne ( 5 ) zgłasza tylko Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pleszewie. Są zgłoszenia na lokale socjalne z prywatnych zasobów mieszkaniowych, ale jeszcze nie oparte o postanowienia sądowe.

Analiza rozwoju budownictwa mieszkaniowego w mieście i gminie Pleszew wskazuje, że będzie się rozwijało budownictwo jednorodzinne, na które gmina musi zabezpieczyć tereny oraz budownictwo dla najuboższych członków społeczeństwa gminnego – budownictwo socjalne. Budowa mieszkań na wynajem przez PTBS będzie oczekiwać na poprawę sytuacji materialnej społeczeństwa, podobnie jak budownictwo spółdzielcze.

Systematycznie będzie w wyniku sprzedaży mieszkań zmniejszał się gminny zasób mieszkaniowy będący własnością gminy. Jednocześnie będzie zmniejszało się jego znaczenie, aż do ograniczenia się tylko do zasobów socjalnych.

Szerokie informacje statystyczne o pozagminnym zasobie mieszkaniowym są zawarte w tabelach Narodowego Spisu Powszechnego przekazanych Radnym na sesję w maju 2004r.

### **3. DZIAŁANIA MIASTA I GMINY NA RZECZ MIESZKALNICTWA**

#### **3.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – TERENY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE**

Podstawowym dokumentem mającym za zadanie określenie polityki przestrzennej gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia są bowiem dla gminy wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwzględnia wszelkie uwarunkowania, w jakich gmina funkcjonuje i wytycza kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Studium opracowane zostało odrębnie dla miasta Pleszewa i gminy Pleszew:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa, ustalone uchwałą nr XLIX/269/98 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 2 marca 1998 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, ustalone uchwałą nr XIV/138/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 30 grudnia 1999 r.

W wymienionych dokumentach określone zostały m.in.:

- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- strefy koncentracji mieszkalnictwa.

Na terenie miasta wyznaczone zostały obszary, dla których studium ustala:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo rodzinne we wszystkich formach zabudowy,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, usługi komercyjne, usługi publiczne, obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą działalnością gospodarczą, zieleń urządzoną, mieszkalnictwo zbiorowe.

Dokumentem określającym przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Uchwalane są przez radę gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W aktualnych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Najwięcej terenów pod budownictwo mieszkaniowe wyznaczono w obrębie n/w planów:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pleszew – rejon ul. Pomorskiej i Zachodniej” dla północno – zachodniej części miasta Pleszewa, zatwierdzony uchwałą nr XVII/96/2004 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 26 lutego 2004 r., opublikowany w

- Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego Nr 87 z dnia 11 czerwca 2004 r. poz. 1781;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa – w rejonie ulicy Kaliskiej i Polnej, zatwierdzony uchwałą nr LV/308/98 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 19 czerwca 1998 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Woj. Kaliskiego Nr 31 z 15 grudnia 1998 r., poz. 273;
  3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 2646 położonej przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie, zatwierdzony uchwałą nr IX/103/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 maja 1999r., opublik. w Dz. Urzędowym Woj. Wielkopolskiego Nr 46 z dnia 1 lipca 1999 r. poz.989;
  4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 2460 i 2461 oraz części działki nr 2455/5 położonych przy al. Wojska Polskiego w Pleszewie, zatwierdzony uchwałą nr VI/38/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 stycznia 1999 r., opublik. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 36 z dnia 11 czerwca 1999r., poz.715;
  5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa, zatwierdzony uchwałą nr XLI/319/2002 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 20 czerwca 2002 r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 114 z dnia 18 września 2002 r. poz.3186l;
  6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 170 położonej przy ul. 23 stycznia w Kowalewie gm. Pleszew, zatwierdzony uchwałą nr IX/101/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 maja 1999 r., opublik. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 46 z dnia 1 lipca 1999 r., poz.987;
  7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego osiedle we wsi Zielona Łąka Pleszew, zatwierdzony uchwałą nr XXII/195/2000 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 26 października 2000 r., opublik. w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 92 z dnia 29 grudnia 2000 r. poz.1225;
  8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Lenartowice” dla części wsi Lenartowice gm. Pleszew, zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/280/2001 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 listopada 2001r. (opublik. w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 32 z dnia 28 lutego 2002 r. poz.969;
  9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew dla terenu Osiedla „Pod Lasem” we wsi Zielona Łąka gm. Pleszew, zatwierdzony uchwałą nr X/49/2003

Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 30 czerwca 2003 r. opublik. w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 133 z dnia 6 sierpnia 2003 r. poz.2505.

W granicach tych obszarów możliwa jest realizacja budownictwa mieszkaniowego (z pominięciem procedury ustalania warunków zabudowy w drodze decyzji).

Realizacja budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego możliwa jest na terenie usytuowanym przy ulicy Lipowej i Malinie w Pleszewie. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej zabudowy została wydana na podstawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa. Inwestor w terminie ważności uzyskał pozwolenie na budowę, które umożliwia realizację inwestycji.

Miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003r. Z tego względu realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach nie uwzględnionych w aktualnych planach zagospodarowania przestrzennego możliwa jest po spełnieniu warunków określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie miasta Pleszewa, w rejonie ul. Kaliskiej 144 i w obrębie wsi Lenartowice Przydziałki realne jest określenie warunków zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanej w przypadku braku planu miejscowego w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3.2. ULGI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI**

Rada Miejska w Pleszewie, uchwałą nr XXIV/158/2004 z dnia 4 listopada 2004r. w sprawie zwolnień przedmiotowych w podatku od nieruchomości przewidziała zwolnienie w podatku od nieruchomości dla właścicieli nieruchomości mieszkalnych za renowację elewacji frontowej budynku położonego na obszarze miasta i gminy Pleszew. Uchwała określa przepisy, których spełnienie daje prawo do zwolnienia podatkowego, a mianowicie:

- zwolnienie przysługuje raz na 10 lat i obejmuje budynki 25-letnie i starsze położone na terenie miasta i gminy Pleszew,
- zwolnienie od podatku obejmuje okres jednego roku,
- wniosek o ulgę należy udokumentować fakturami VAT.

Korzystanie przez właścicieli nieruchomości wpłynie korzystnie na wygląd miasta i stany techniczne budynków.

### **3.3. POMOC PRZY MODERNIZACJI – BUDOWIE KOTŁOWNI GAZOWYCH**

W celu strategicznym ( w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Pleszew ) „Polepszenie stanu środowiska naturalnego i ekologiczne unowocześnienie infrastruktury” jednym z celów pośrednich jest gazyfikacja miasta i gminy Pleszew w latach 2001-2015. Na realizację tego zadania składają się takie działania jak:

- budowa sieci gazowniczej niskiego ciśnienia
- modernizacja kotłowni
- budowa przyłączy

Jest już praktycznie wykonana sieć gazownicza oraz wykonano szereg modernizacji kotłowni.

#### **Modernizacja kotłowni - SM Marszew gm. Pleszew**

kotłownia o mocy  $Q=1.060\text{kW}$

Wartość wykonanych robót przez MiG Pleszew - 43.120,-

Inwestor: Miasto i Gmina Pleszew

Spółdzielnia Mieszkaniowa Marszew zrefunduje poniesione nakłady przez Miasto w ratach kwartalnych

do końca 2006 r.

- Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracyjna Marszew opracowała i przekazała dokumentację projektową i kosztorysową na wykonanie modernizacji kotłowni osiedlowej dla SM-A w Marszewie”,
- Miasto i Gmina Pleszew przeprowadziło postępowanie przetargowe o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie w/w kotłowni,
- w ramach przeprowadzonego postępowania przetargowego wybrano ofertę firmy Inwest-Pro z Kalisza na modernizację kotłowni.
- w dniu 30.12.2003r. dokonano odbioru technicznego i przekazano do użytkowania kotłownię gazową

W ramach tego zadania wykonano przyłącze gazowe do kotłowni oraz zamontowano palnik gazowy do istniejącego kotła o mocy 530kW wraz z automatyką.

**Modernizacja kotłowni - Spółdzielnia Mieszkaniowo Lokatorsko-Własnościowa Pleszew**

**ul. Słowackiego/Reja/Lipowa**

kotłownia o mocy  $Q=3.920\text{kW}$

Wartość wykonanych robót przez MiG Pleszew 1.333.320,00 zł

Inwestor: Miasto i Gmina Pleszew

Spółdzielnia Mieszkaniowa zrefunduje poniesione nakłady przez Miasto w ratach kwartalnych do końca 2006 r.

- Spółdzielnia Mieszkaniowo opracowała i przekazała dokumentację projektową na wykonanie modernizacji kotłowni
- Miasto i Gmina Pleszew przeprowadziło postępowanie przetargowe o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie w/w kotłowni, olejowej na gazową dla S.M. ul. Reja z doprowadzeniem zasilania c.o. do Urzędu Skarbowego i Biblioteki.
- W ramach przeprowadzonego postępowania przetargowego wybrano ofertę firmy PHPU „GIZEX” Spółka z o.o. ul. Poznańska 103 63-300 Pleszew
- Modernizację kotłowni zakończono w dniu 4.11.2003r. Uzyskano również pozwolenie na użytkowanie kotłowni

**Modernizacja kotłowni osiedlowej przy ul. Wł. Warneńczyka 36 w Pleszewie.**

**Kotłownia przy ul. Warneńczyka**

kotłownia o mocy  $Q=8.000\text{kW}$

Wartość wykonanych robót poniesionych przez MiG Pleszew 2.131.721,00 zł

Inwestor: Miasto i Gmina Pleszew

- Miasto i Gmina Pleszew wykonało dokumentację techniczną na budowę kotłowni gazowej dla osiedla mieszkaniowego przy ul. Warneńczyka
- Wykonawcą inwestycji było Konsorcjum Firm Sanbud-Gajakos Kalisz
- Zakończono modernizację kotłowni i przekazano do eksploatacji,
- Uzyskano pozwolenie na użytkowanie kotłowni gazowej i kominów MKD.

Z dniem 1 listopada 2004r. kotłownia została przekazana w bezpłatne użytkowanie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie. Nieruchomość została przekazana na okres 10 lat, tj. do 31 października 2014r. Użytkownik ponosi koszty bieżącego utrzymania obiektu oraz za zgodą gminy może dokonywać nakładów inwestycyjnych, mających na celu modernizację kotłowni. Zapisy w umowie gwarantują dostawę energii cieplnej dla odbiorców w lokalach gminy oraz PTBS-u, po stawkach takich samych jak dla członków spółdzielni.

**Modernizacja kotłowni w budynku wielorodzinnym przy ul. Marszewskiej 40 w Pleszewie.**

kotłownia o mocy  $Q=150\text{kW}$

Wartość wykonanych robót poniesionych przez MiG Pleszew 134.193,00 zł

Inwestor: Miasto i Gmina Pleszew

- Miasto i Gmina Pleszew wykonało dokumentację techniczną na budowę kotłowni gazowej dla budynku mieszkalnego przy ul. Marszewskiej 40,
- Wykonawcą inwestycji było Konsorcjum Firm Sanbud-Gajakos Kalisz
- Wybudowano przyłącze gazowe wraz z punktem redukcyjno-pomiarowym,
- Zakończono modernizację kotłowni i przekazano do eksploatacji,
- Uzyskano pozwolenie na użytkowanie kotłowni opalanej gazem ziemnym.

### **Wspólnoty Mieszkańciew z Al. Wojska Polskiego i ul. Batorego**

sześć kotłowni lokalnych o łącznej mocy  $Q=724\text{kW}$ ,

Wartość wykonanych robót przez MiG Pleszew - 521.089,00 zł

Wspólnoty Mieszkańciew zrefundują poniesione nakłady przez Miasto w ratach kwartalnych do końca 2006 r.

- 14.03.2003r. Prywatny Zarząd Mieszkańciewami Sp z o.o. zwrócił się z oficjalnym wnioskiem o pomoc w wybudowaniu lokalnych kotłowni gazowych Wspólnot Mieszkańciewych z ul. Wojska Polskiego 32, 36, 38, 40 i ul. Batorego 1, 1a (w czasie rozpoczęcia inwestycji pn. "Likwidacja niskich emisji ..." przez Miasto w/w budynki były zasilane z kotłowni OHP CkiW w Pleszewie),
- Prywatny Zarząd Mieszkańciewami dostarczył dokumentację projektową oraz kosztorysową na w/w zakres,
- Miasto i Gmina Pleszew przeprowadziło postępowanie przetargowe o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie w/w kotłowni na: „Wykonanie modernizacji sześciu kotłowni gazowych dla Wspólnot Mieszkańciewych z ul. Wojska Polskiego i ul. Batorego w Pleszewie”
- W ramach przeprowadzonego postępowania przetargowego wybrano ofertę firmy wybrano firmę „ZIS” Zawidzki, Świątek Spółka Jawna , ul. Spokojna 5, 63-400 Ostrów Wlkp. za cenę 521.088,96zł brutto.
- Zakończono budowę w/w kotłowni, dokonano odbioru końcowego, wystąpiono do organów sprawdzających w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie tych obiektów i uzyskania potwierdzenia efektu ekologicznego.
  - w dniu 16.10.2003r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie kotłowni gazowych – szt. 4
  - w dniu 03.11.2003r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie kotłowni gazowych.- szt. 2
  - w dniu 14.11.2003 uzyskano potwierdzenie uzyskania efektu ekologicznego.

Budowa przyłączy – finansowana przez właścicieli posesji będzie realizowana w dłuższym okresie czasu – przewiduje się że do ok. 2015r.

Urząd Miasta i Gminy zlecił modernizację własnej kotłowni osiedlowej przy ul. Warneńczyka – o mocy 8000 KW, kosztem ok. 2,1 mln. zł. Kotłownia jest w użytkowaniu przez Spółdzielnię Mieszkańciewową L-W w Pleszewie.

Opracował:

Stanisław Bonowicz

na podstawie otrzymanych informacji