

**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.

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 m<sup>2</sup> oraz kontener - pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej 26,21 m<sup>2</sup>.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy:

- 1) 209 lokali o pow. 8.213,02 m<sup>2</sup> w 27 budynkach będących w 100% własnością gminy,
- 2) 123 lokali o pow. 5.997,31 m<sup>2</sup> w 29 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie zasobów komunalnych,
- 3) 16 lokali o pow. 735,12 m<sup>2</sup> 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<br>ogółem | Stan techniczny<br>budynku dobry | Stan techniczny<br>budynku dostateczny | Stan techniczny<br>budynku<br>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   |
| <b>Ogółem</b> |                                                    | 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).

| <b>Rok</b> | <b>Koszty bieżącej eksploatacji</b> | <b>Koszty remontów i modernizacji</b> | <b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b> | <b>Koszty inwestycyjne</b> |
|------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| 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.