

**UCHWAŁA NR XXVI/240/2020
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 26 listopada 2020 r.

**w sprawie : zmiany 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.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 2020 r., poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały nr VI/44/2019 w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2019-2024:

- 1) § 2 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne oraz pomieszczenia tymczasowe będące własnością gminy, bądź pozostające w jej samoistnym lub zależnym posiadaniu.”
- 2) § 2 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „W skład mieszkaniowego zasobu gminy według stanu na 31 grudnia 2018 r. wchodzi:
 - a) lokale stanowiące własność gminy: 373 mieszkań, w tym: 371 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.841,22 m² oraz 2 kontenery - pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 38,54 m².
 - b) lokale będące w samoistnym posiadaniu gminy: 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 291,94m².”
- 3) § 2 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Miasto i Gmina Pleszew posiada 33 budynki, w tym 31 komunalnych i 2 w samoistnym posiadaniu, w których usytuowane są lokale mieszkalne. 25 budynków wybudowano do 1945 r., 3 budynki wybudowano w latach 1946 do 1970 oraz 3 budynki wybudowano w latach 1996 do 2018. Praktycznie wszystkie budynki na wsi i kilka kamienic w mieście to budynki prawie 100 letnie, stanowią 75,8% budynków komunalnych. W latach 1946-1970 wybudowano 9,0 % budynków. Kolejne 15,2% zasobu gminnego wybudowano w latach 1996-2018.”
- 4) § 2 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „W latach 2019-2024 planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez wyburzenie 2 budynków przy ul. Podgórznej 3 i 5 w Pleszewie i budowę nowego budynku z 20 lokalami mieszkalnymi.”
- 5) § 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Zasady określone w § 7 nie dotyczą umów najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych.”
- 6) § 8 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „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.”
- 7) § 10 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „osobie, z którą Miasto i Gmina Pleszew zawarła umowę najmu socjalnego.”
- 8) § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „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."
- 9) § 11 ust.3 otrzymuje brzmienie: „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.”
- 10) § 11 ust.4 otrzymuje brzmienie: „W przypadku, gdy Miasto i 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.”
- 11) dodaje się w § 11 ust.5 w brzmieniu: „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.”

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

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 marca 2021 r.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVI/240/2020 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 26 listopada 2020 r.

Proponowana zmiana uchwały ma dwa cele. Po pierwsze jest to dostosowanie treści uchwały do przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 756). Zmiany wymagało przede wszystkim zastąpienie określenia „najem socjalny” terminem „umowa najmu socjalnego lokalu”. Zmiana ta wynika wprost z treści ww. ustawy i jest konsekwencją zmiany podejścia do zasobu mieszkaniowego gminy, który nie dzieli się obecnie na mieszkania socjalne i mieszkania komunalne.

Drugim celem zmiany uchwały jest potrzeba zwiększenia rotacji najemców mieszkających w lokalach znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy. Dotychczasowe przepisy nie pozwalały w zadowalający sposób oddziaływać na osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu. Szczególną grupę wśród nich stanowią osoby, których dochody przekraczają dochody odpowiednie do zawarcia z nimi umowy najmu na czas nieokreślony, ustalone zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Pleszewa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2018 r. , poz. 3612 t.j.). Osoby te zobowiązane są aktualnie do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu najmu odpowiadającego zajmowanemu lokalowi, który jest znacznie niższy niż stawki rynkowe. W związku z tym nie stanowiło to dla nich motywacji do zwolnienia takiego lokalu na rzecz osób o niższych dochodach, którym przysługiwałoby uprawnienie do zamieszkania w tym lokalu.

Proponowana zmiana pozwoli więc w skuteczniejszej kierować środki, jakimi dysponuje Miasto i Gmina Pleszew, w celu pomocy osobom w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Ponadto, do części przepisów wprowadzono poprawki redakcyjne, nie mające merytorycznego wpływu na treść i stosowanie przedmiotowej uchwały.