

**UCHWAŁA NR LII/338/2022  
RADY MIASTA I GMINY W PILICY**

z dnia 7 grudnia 2022 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica na lata 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.)

**Rada Miasta i Gminy w Pilicy  
uchwala:**

**§ 1.**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilica.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 r.

Przewodnicząca Rady Miasta  
i Gminy w Pilicy

**Barbara Przybylik**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
MIASTA I GMINY PILICA NA LATA 2023-2027**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miasta i Gminy w Pilicy uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica na lata 2023-2027”.
2. Ilekroć jest mowa o:
  - a) Gminie – rozumie się przez to Miasto i Gminę Pilica,
  - b) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Pilica,
  - c) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.),
  - d) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
  - e) Programie – rozumie się przez to Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica na lata 2023-2027.
3. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
  - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
  - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
  - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
  - 5) 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,
  - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
  - 7) 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,

- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Pilica ustala się na dzień 30 czerwca 2022 r.

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Pilica tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Miasta i Gminy Pilica. Są to lokale komunalne o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. Miasto i Gmina Pilica na dzień 30 czerwca 2022 r. posiada w swoim zasobie 13 lokali mieszkalnych.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pilica na dzień 30 czerwca 2022 r. przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny budynku
1.	Pilica ul. Senatorska nr 3	1	22,15	Dobry
2.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	3	107,80	Dobry
3.	Wierbka ul. Zielona nr 6	1	28,80	Zły
4.	Wierbka ul. Zielona nr 14	3	81,82	Zły
5.	Wierbka ul. Zielona nr 16	1	27,57	Zły
6.	Wierbka ul. Zielona nr 18	4	104,98	Zły

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023-2027.

Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pilica jest określany jako dobry i zły, zależny od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. W okresie objętym planem przewiduje się zmianę liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (np. realizacja wyroku sądu, zmiana sposobu użytkowania lokali gminnych, sprzedaż). Ze względu na środki finansowe Miasto i Gmina Pilica nie planuje nabycia oraz budowy nowych lokali.

Szczegółowa prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Rodzaj lokalu	Stan techniczny budynku, wyposażenie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Pilica ul. Senatorska nr 3	1	22,15	Komunalny	Dobry Instalacja: wod - kan, elektryczna, lokal wyposażony w źródło ogrzewania	Powierzchnia bez zmian, planowany remont, o którym mowa w rozdziale 3 ust. 3	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont, o którym mowa w rozdziale 3 ust. 3	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
2.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	3	107,80	Komunalny	Dobry instalacja: wod - kan, elektryczna, lokal wyposażony w źródło ogrzewania	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont, o którym mowa w rozdziale 3 ust. 3	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont, o którym mowa w rozdziale 3 ust. 3	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
3.	Wierbka ul. Zielona nr 6	1	28,80	Komunalny	Zły instalacja: elektryczna, lokal wyposażony w źródło ogrzewania	Zmniejszenie powierzchni – lokal przeznaczony do sprzedaży w 2023 r.	-	-	-	-
4.	Wierbka ul. Zielona nr 14	3	81,82	Komunalny	Zły instalacja: elektryczna, lokal wyposażony w źródło ogrzewania	Zmniejszenie powierzchni – 2 lokale przeznaczone do sprzedaży w 2023 r.	Zmniejszenie powierzchni – 1 lokal przeznaczony do sprzedaży w 2024 r.	-	-	-
5.	Wierbka ul. Zielona nr 16	1	27,57	Komunalny	Zły instalacja: elektryczna, lokal wyposażony w źródło ogrzewania	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Zmniejszenie powierzchni – lokal przeznaczony do sprzedaży w 2024 r.	-	-	-
6.	Wierbka ul. Zielona nr 18	4	104,98	Komunalny	Zły instalacja: elektryczna, lokal wyposażony w źródło ogrzewania	Zmniejszenie powierzchni – lokale przeznaczone do sprzedaży w 2023 r.	-	-	-	-

### Rozdział 3.

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

- Zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdziale 2 niniejszego programu, należy stwierdzić, że spośród 13 lokali mieszkalnych 4 lokale są w dobrym stanie a pozostałe 9 lokali w złym stanie technicznym. Wobec powyższego w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogarszającym się.
- Koszty związane z remontem i modernizacją budynków i lokali pokrywane będą z wpływów z czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie Miasta i Gminy Pilica oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali czy też dotacji zewnętrznych. Bieżące remonty i modernizacje lokali mieszkalnych będą polegały przede wszystkim na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, ociepleniu ścian zewnętrznych, wymianie lub naprawie instalacji elektrycznej oraz pomalowaniu klatek schodowych. Ponadto obok działań remontowych i modernizacyjnych zachodzi konieczność wykonywania również prac związanych z drobnymi naprawami poszczególnych elementów budynków, konserwacjami, usuwaniem awarii. Pozwoli to na utrzymanie niepogarszającego się stanu technicznego mienia komunalnego.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Plan remontów i modernizacji w latach:				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Pilica ul. Senatorska nr 3	1	Pomalowanie klatki schodowej	-	Wymiana stolarki drzwiowej	-	-
2.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	3	-	Pomalowanie klatki schodowej	-	Ocieplenie ścian zewnętrznych	-
3.	Wierbka ul. Zielona nr 6	1	-	-	-	-	-
4.	Wierbka ul. Zielona nr 14	3	Wymiana stolarki okiennej				-
5.	Wierbka ul. Zielona nr 16	1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej				-
6.	Wierbka ul. Zielona nr 18	4	Wymiana stolarki okiennej				-

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Planowana sprzedaż w latach:				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Pilica ul. Senatorska nr 3	1					
2.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	3					
3.	Wierbka ul. Zielona nr 6	1	1				
4.	Wierbka ul. Zielona nr 14	3	2	1			
5.	Wierbka ul. Zielona nr 16	1		1			
6.	Wierbka ul. Zielona nr 18	4	4				

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta i Gminy Pilica w drodze Zarządzenia.
2. Wprowadza się następujące czynniki wpływające na podwyższenie czynszu:
  - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
    - a) lokal wyposażony w wod-kan i łazienkę – podwyższenie o 20%,
  - 2) ogólny stan techniczny obiektu:
    - a) docieplenie budynku - podwyższenie o 5%
  - 3) położenie budynku na terenie miasta Pilica - podwyższenie o 5%
  - 4) położenie lokalu w budynku - lokal na I piętrze - podwyższenie do 5%.
3. Wprowadza się następujące czynniki wpływające na obniżenie czynszu:
  - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
    - a) brak instalacji wod-kan i łazienki w lokalu - obniżenie o 5%
  - 2) ogólny stan techniczny obiektu:
    - a) brak docieplenia budynku - obniżenie o 5%
  - 3) położenie budynku poza terenem miasta Pilica - obniżenie o 5%
  - 4) położenie lokalu w budynku - lokal na parterze - obniżenie o 5%.
4. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać raz do roku.

## **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**

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Pilica.
2. Burmistrz Miasta i Gminy w Pilicy powierzył zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Dyrektorowi Zakładu Usług Wodnych i Komunalnych w Pilicy.
3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica obejmują w szczególności:
  - a) administrowanie zasobami mieszkalnymi,
  - b) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne oraz innych kosztów związanych z eksploatacją,
  - c) prowadzenie wykazu lokali i najemców,
  - d) prowadzenie księgi obiektu budowlanego,

- e) zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości,
  - f) zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych,
  - g) wykonanie bieżącej konserwacji napraw nieruchomości, a w szczególności dokonywanie napraw budynku,
  - h) usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości własnymi siłami.
4. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2023-2027 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica oraz środki własne z budżetu gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane z budżetu państwa lub z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali.

## 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

1. Szacunkowe koszty w latach 2023-2027 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawiają się następująco:

L.p.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł.)	Koszty remontów lokali i budynków (w tys. zł.)	Koszty modernizacji lokali i budynków (w tys. zł.)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł.)	Koszty inwestycyjne (w tys. zł.)
1.	2023	83	0	0	0	0
2.	2024	86	0	0	0	0

3.	2025	89	0	0	0	0
4.	2026	92	0	120	0	0
5.	2027	94	0	0	0	0

2. Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica nie przewiduje się kosztów związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych.

## **Rozdział 9.**

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

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
  - a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych przeznaczonych na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Pilica,
  - b) weryfikację umów i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
  - d) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.).
2. Remonty budynków i lokali realizowane będą w sposób niewymagający zapewnienia najemcom lokalu zamiennego.
3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną Uchwałą w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica.
4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w okresie objętym niniejszym wieloletnim programem nie będą przedmiotem planowanych transakcji sprzedaży z zastrzeżeniem możliwości ujętej w Rozdziale 6 ust. 4.



## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest wynikiem realizacji ustaleń ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, z późn. zm.), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 zobowiązuje Radę Gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 w.w. ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Miasto i Gmina Pilica, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, z późn. zm.) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, z późn. zm.) program ten powinien obejmować w szczególności:

1) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,

2) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,

4) 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,

5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

6) 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,

7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica na lata 2023-2027 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pilica na lata 2023-2027 został opracowany, w przeważającej części, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Zakład Usług Wodnych i Komunalnych w Pilicy – administratora lokali.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.