



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 15 grudnia 2022 r.

Poz. 8494

## **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 uchwała:**

**§ 1.** Uchwała 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**

Załącznik do uchwały Nr LII/338/2022  
Rady Miasta i Gminy w Pilicy  
z dnia 7 grudnia 2022 r.

## **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 uchwala „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:
    - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
    - b) 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<br>ul. Senatorska nr 3   | 1            | 22,15                                   | Dobry                   |
| 2.   | Kidów<br>ul. Starowiejska nr 11 | 3            | 107,80                                  | Dobry                   |
| 3.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 6     | 1            | 28,80                                   | Zły                     |
| 4.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 14    | 3            | 81,82                                   | Zły                     |
| 5.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 16    | 1            | 27,57                                   | Zły                     |
| 6.   | Wierbka<br>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<br>ul. Senatorska nr 3   | 1            | 22,15                                   | Komunalny     | Dobry<br>Instalacja:<br>Wod.-kan,<br>elektryczna,<br>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<br>ul. Starowiejska nr 11 | 3            | 107,80                                  | Komunalny     | Dobry<br>instalacja:<br>wod.-kan,<br>elektryczna,<br>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<br>ul. Zielona nr 6     | 1            | 28,80                                   | Komunalny     | Zły<br>instalacja:<br>elektryczna,<br>lokal wyposażony w źródło ogrzewania                | Zmniejszenie powierzchni – lokal przeznaczony do sprzedaży w 2023 r.         | -                                                                            | -                                                                            | -                                                                            | -                                           |
| 4.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 14    | 3            | 81,82                                   | Komunalny     | Zły<br>instalacja:<br>elektryczna,<br>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<br>ul. Zielona nr 16    | 1            | 27,57                                   | Komunalny     | Zły<br>instalacja:<br>elektryczna,<br>lokal wyposażony w źródło ogrzewania                | Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian                                  | Zmniejszenie powierzchni – lokal przeznaczony do sprzedaży w 2024 r.         |                                                                              | -                                                                            | -                                           |
| 6.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 18    | 4            | 104,98                                  | Komunalny     | Zły<br>instalacja:<br>elektryczna,<br>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.

2. 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 niepogorszonego 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<br>ul. Senatorska nr 3   | 1            | Pomalowanie klatki schodowej           | -                            | Wymiana stolarki drzwiowej | -                             | -    |
| 2.   | Kidów<br>ul. Starowiejska nr 11 | 3            | -                                      | Pomalowanie klatki schodowej | -                          | Ocieplenie ścian zewnętrznych | -    |
| 3.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 6     | 1            | -                                      | -                            | -                          | -                             | -    |
| 4.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 14    | 3            | Wymiana stolarki okiennej              |                              |                            |                               | -    |
| 5.   | Wierbka<br>ul. Zielona nr 16    | 1            | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej  |                              |                            |                               | -    |
| 6.   | Wierbka<br>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) zlecanie 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<br>(w tys. zł.) | Koszty remontów lokali i budynków<br>(w tys. zł.) | Koszty modernizacji lokali i budynków<br>(w tys. zł.) | Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli<br>(w tys. zł.) | Koszty inwestycyjne<br>(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 wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
  - d) wypowiedzanie 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.