

UCHWAŁA Nr ...../2018  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia ..... 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna  
na lata 2018 - 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:

## **Rozdział I**

### **Wprowadzenie**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres 5 lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§ 2. Zgodnie z ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- b) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- c) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- d) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- e) przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Leszna w latach 2018 - 2022 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- f) 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;
- g) system zamiany lokali komunalnych;
- h) realizację Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna;
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach;
- c) uzasadniona ekonomicznie i społecznie polityka czynszowa;
- d) powiększenie w okresie objętym programem puli mieszkań i pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na realizację wyroków eksmisyjnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie, a także zapewnienie lokali zamiennych dla lokatorów mieszkań komunalnych w budynkach przeznaczonych do rozbioru lub sprzedaży;
- e) poprawa jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Miasta Leszna;
- f) realizacja celów określonych w lit. a - e poprawi systemowe zamiany lokali komunalnych.

## **Rozdział II**

### **Definicje**

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2018 - 2022,
2. Mieście lub Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Leszno,
3. Prezydencie lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Leszna,
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.),
5. wspólnotcie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2017 r., poz.1529),
6. budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych,
7. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.),
8. mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

### **Rozdział III**

#### **Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 5.1 Zasób mieszkaniowy Miasta Leszna na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia się następująco:

- 1) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosiła 101 5520,85 m<sup>2</sup> z czego:
    - a) w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 65 835,38 m<sup>2</sup>;
    - b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 35 685,47 m<sup>2</sup>.
  - 2) Łączna powierzchnia lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Leszna na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 13 977,25 m<sup>2</sup>.
  - 3) Na dzień 31 grudnia 2017 r. Gmina dysponowała 223 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni 7656,94 m<sup>2</sup>.
  - 4) Liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wynosiła 1 383, natomiast liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosiła 690 sztuk.
  - 5) Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Gmina Miasto Leszno zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, wykorzystując również inne narzędzia adekwatne do sytuacji zdrowotnej, majątkowej i społecznej poszczególnych osób i rodzin, poprzez:
- a) partycypację w budowie 36 lokali mieszkalnych w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego na terenie Miasta Leszna;
  - b) funkcjonowanie 5 mieszkań chronionych dla wychowanków rodzinnej pieczy zastępczej i domów dziecka administrowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie;
  - c) wynajmowanie mieszkań w placówkach oświatowych nauczycielom i pracownikom nie będącym nauczycielami, zatrudnionym w placówkach oświatowych.

§ 6. Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media na dzień 31.08.2017 r. określa poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj urządzenia	liczba lokali	% udział w zasobach
1	wodociąg sieciowy	2097	100,00
2	kanalizacja	2093	99,81
3	gaz przepływowy	1738	82,88
4	ciepła woda (a+b+c)	2063	98,38
	a) centralna MPEC	200	9,54
	b) gazowa (piec dwufunkcyjny+junkers)	1400	66,76
	c ) inna (bojler elektryczny, przepływowy, CO węglowe)	463	22,08
5	ogrzewanie centralne (a+b+c)	1352	64,50
	a) C.O.-MPEC	562	26,80
	b) C.O. etażowe gazowe	693	33,05
	c) C.O. etażowe węglowe	97	4,63
6	ogrzewanie piecowe	739	35,24
	inne ogrzewanie	6	0,29
7	łazienka i wc w mieszkaniu	1606	76,59
8	wc w mieszkaniu	1912	91,18
9	wc poza lokalem	185	8,82

§ 7. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego określa poniższa tabela:

PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA LESZNA (2018-2022)										
LATA (stan na 31.XII)	LICZBA LOKALI		WYPOSAŻENIE TECHNICZNE							
			WODOCIĄG SIECIOWY	KANALIZACJA	GAZ PRZEWODOWY	CIEPŁA WODA	CENTRALNE OGRZEWANIE	PIECE	ŁAZIENKA I WC W MIESZKANIU	WC POZA LOKALEM
2018	a.	2097	2097	2093	1738	2063	1352	739	1912	185
	b.	242	242	241	134	217	97	145	128	65
	c.	7	7	7	6	4	0	7	0	7
	d.	1848	1848	1845	1598	1842	1255	587	1784	113
2019	a.	2087	2087	2081	1708	2057	1342	701	1917	170
	b.	246	246	246	140	240	98	135	186	60
	c.	8	8	6	6	4	0	8	0	6
	d.	1833	1833	1829	1562	1813	1244	558	1731	104
2020	a.	2071	2071	2071	1671	2041	1302	680	1911	160
	b.	250	250	250	142	246	100	128	198	52
	c.	8	8	8	6	4	0	8	0	4
	d.	1813	1813	1813	1523	1791	1202	544	1713	104
2021	a.	2031	2031	2031	1650	2001	1275	652	1889	142
	b.	252	252	252	144	246	108	120	206	46
	c.	8	8	8	6	4	0	8	2	2
	d.	1771	1771	1771	1500	1751	1167	524	1681	94
2022	a.	2015	2015	2015	1610	1985	1260	612	1885	130
	b.	252	252	252	146	248	112	112	212	40
	c.	9	9	9	6	4	0	9	4	2
	d.	1754	1754	1754	1458	1733	1148	491	1669	88

- a. ogółem
- b. lokale socjalne
- c. pom. tymczasowe
- d. pozostałe

## **Rozdział IV**

### **Potrzeby lokalowe Miasta wraz z prognozą zmian wielkości zasobu**

§ 8. 1 Prognozowany stan potrzeb mieszkaniowych Miasta w zakresie lokali socjalnych przyznanych wyrokami sądów, pomieszczeń tymczasowych, lokali zamiennych oraz lokali dla osób z wykazu uprawnionych na dzień 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

- lokale socjalne orzeczone wyrokiem sądu - 147
- lokale zamienne - 23
- lokale z wykazu uprawnionych w wyniku postępowania kwalifikacyjnego – 49
- pomieszczenia tymczasowe - 31

2. W latach 2013 - 2017 średnioroczny wzrost potrzeb w tym zakresie wynosił:

- lokale socjalne orzeczone wyrokiem sądu - 49
- lokale zamienne - 10
- lokale z wykazu - 29
- pomieszczenia tymczasowe - 13

3. W latach 2013 - 2017 średniorocznie zrealizowano:

- lokale socjalne orzeczone wyrokiem sądu - 61
- lokale zamienne - 9
- lokale z wykazu - 31
- pomieszczenia tymczasowe - 10

4. Planowana realizacja potrzeb mieszkaniowych w latach 2018 – 2022 przedstawia poniższa tabela:

<b>Potrzeby</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
lokale socjalne	146	135	142	127	122
lokale zamienne	25	30	35	35	41
lokale z wykazu	52	50	50	54	50
pomieszczenia tymczasowe	37	35	39	38	40
<b>Wpływ potrzeb</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
lokale socjalne	59	67	65	67	63
lokale zamienne	15	20	21	30	35
lokale z wykazu	14	15	16	14	17
pomieszczenia tymczasowe	16	20	19	23	25
<b>Realizacja</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
lokale socjalne	70	60	80	72	67
lokale zamienne	10	15	21	24	23
lokale z wykazu	16	15	12	16	10
Pomieszczenia tymczasowe	18	16	20	21	24
<b>Bilans na koniec roku</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
lokale socjalne	135	142	127	122	118
lokale zamienne	30	35	35	41	53
lokale z wykazu	50	50	54	50	57
Pomieszczenia tymczasowe	35	39	38	40	41

§ 9. Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) wykup partycypacji w budowie do 30 lokali mieszkalnych w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego, koszt 2 100 000 zł , termin realizacji 2018 r;
- 2) wyburzenie obecnie istniejącego budynku przy ul. Gronowskiej 101 na działce nr 305/2 oraz budowa nowego budynku z 12 lokalami komunalnymi, koszt całkowity 1 500 000 zł, termin realizacji 2020 r;
- 3) budowa mieszkań komunalnych na terenach po kolejowych przy ul. Towarowej w latach 2019-2021. Koszt 10 000 000 zł;
- 4) budowę dwóch budynków mieszkalnych po 24 lokale przy ul. Barbary Jeziorkowskiej na działce o nr 85 MW/U, koszt całkowity 11 000 000 zł, termin realizacji 2022 r.;



- 5) zagospodarowanie posiadanych i nabywanych budynków niemieszkalnych poprzez ich adaptację na cele mieszkaniowe;
- 6) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty prawne;
- 7) najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów.

§ 10 1. Wykaz lokali o czynszu regulowanym w budynkach przeznaczonych w całości na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przedstawia poniższa tabela:

Kod /numer/ budynku	Lokalizacja	Liczba lokali w budynku	W tym lokale o czynszu socjalnym	W tym lokale o czynszu regulowanym
101	Gajowa 1	4	3	1
102	Gajowa 3	4	1	3
269	Lipowa 75	7	2	5
123	Gronowska 101	9	2	7
495	Rumuńska 8	22	18	4
581	Sobieskiego 32	14	8	6
691	Wierzbowa 9	9	3	6
	<b>RAZEM</b>	69	37	32

2. Na obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 11. Miasto Leszno z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych dla osób i rodzin, wobec których sąd orzekł wyrok z prawem do lokalu socjalnego, jest zobowiązane płacić odszkodowania na rzecz osób fizycznych, prawnych i innych jednostek organizacyjnych. Wysokość oraz prognozę wysokości odszkodowań w poszczególnych latach z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych przyznanych wyrokiem sądu przedstawiają poniższe tabele.

**Wysokość odszkodowań w poszczególnych latach z tytułu niezapewnienia lokali  
socjalnych przyznanych wyrokiem sądu**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba wyroków</b>	<b>221</b>	<b>201</b>	<b>203</b>	<b>200</b>	<b>169</b>
<b>spółdzielnie mieszkaniowe</b>	75 176,23 zł	40 191,08 zł	38 639,67 zł	39 715,27 zł	28 032,74 zł
<b>inne osoby prawne</b>	34 753,24 zł	34 577,42 zł	42 306,19 zł	28 037,39 zł	21 234,42 zł
<b>prywatni właściciele</b>	35 164,45 zł	63 645,87 zł	30 461,57 zł	40 539,12 zł	32 779,28 zł
<b>RAZEM</b>	<b>145 093,92 zł</b>	<b>138 414,37zł</b>	<b>111 407,43 zł</b>	<b>108 291,78 zł</b>	<b>82 046,44 zł</b>

(\*) – stan na 31.08.2017 r.

**Prognoza wysokości odszkodowań w poszczególnych latach z tytułu niezapewnienia  
lokali socjalnych przyznanych wyrokiem sądu**

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Liczba wyroków</b>	<b>183</b>	<b>174</b>	<b>181</b>	<b>165</b>	<b>162</b>
<b>I. socjalne</b>	146	135	142	127	122
<b>pom. tymczasowe</b>	37	39	39	38	40
<b>spółdzielnie mieszkaniowe</b>	50 000,00 zł	45 000,00 zł	45 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł
<b>inne osoby prawne</b>	60 000,00 zł	55 000,00 zł	55 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł
<b>prywatni właściciele</b>	65 000,00 zł	60 000,00 zł	65 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł
<b>RAZEM</b>	<b>175 000,00zł</b>	<b>160 000,00 zł</b>	<b>165 000,00 zł</b>	<b>150 000,00 zł</b>	<b>150 000,00 zł</b>

## **Rozdział V**

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

§ 12. Poziom podstawowej stawki czynszu ustalany jest na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy i jest zróżnicowany ze względu na czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu oraz określony w umowie najem:

- 1) lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) lokalu socjalnego;
- 3) lokalu zamiennego;
- 4) lokalu zajmowanego przez osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, jeżeli osoby te nie spełniają określonych uchwałą Rady Miejskiej Leszna warunków do zawarcia z nimi umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 5) lokalu o pow. użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> z czynszem wolnym ustalonym w drodze przetargu;
- 6) pomieszczenia tymczasowego.

§ 13. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Oprócz czynszu najemca ma obowiązek uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 14. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 15. Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony powinna być utrzymywana na poziomie pokrywającym koszt eksploatacji i napraw oraz dającym możliwość finansowania remontów substancji mieszkaniowej.

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz za pomieszczenie tymczasowe wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka

czynszu ustalona w ten sposób nie podlega obniżeniu według zasad określonych w załączniku nr 1.

§ 17. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne. Stawkę czynszu za lokal zamienny wynajmowany w innych niż przewidziane powyżej przypadkach, określonych w ustawie, ustala się na poziomie pokrywającym koszt eksploatacji i napraw oraz dającym możliwość finansowania remontów substancji mieszkaniowej.

§ 18. Stawka czynszu za lokale, o których mowa w § 12 pkt 4 wynosi 200% stawki czynszu obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 19. Wysokość i zasady podwyższania stawki czynszu za lokale, o których mowa w § 12 pkt 5 określa umowa. Do stawek czynszu za te lokale nie stosuje się zasad określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 20. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu zgodnie z załącznikiem nr 1, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Przy ustalaniu wysokości czynszu nie uwzględnia się urządzeń zainstalowanych przez najemcę na własny koszt za zgodą wynajmującego, do czasu zwrotu najemcy wartości ulepszeń. Zwrot wartości ulepszeń następuje według stanu i cen z daty rozliczenia.

§ 21. Roczny wzrost procentowy stawki czynszu w kolejnych latach następuje na podstawie ustalonego przez Wojewodę Wielkopolskiego dla województwa wielkopolskiego z wyłączeniem m. Poznania wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

§ 22.1. W poszczególnych latach poziom stawki podstawowej czynszu powinien mieścić się w granicach:

2018 r. – od 2,30 % do 2,35% wartości odtworzeniowej

2019 r. – od 2,35 % do 2,45% wartości odtworzeniowej

2020 r. – od 2,45 % do 2,60 % wartości odtworzeniowej

2021 r. – od 2,60% do 2,75% wartości odtworzeniowej

2022 r. – od 2,75% do 3,00 % wartości odtworzeniowej

2. W przypadku spadku wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> obowiązująca stawka czynszu nie ulega zmianie.

§ 23. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych

i

energetycznych.

## Rozdział VI

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2018 - 2022

§ 24. Z gminnego zasobu lokalowego Miasta w latach 2013 – 2017 (do 30.06.2017 r.) sprzedano 206 lokali, w tym 9 lokali użytkowych, 31 lokali w drodze przetargu (6 lokali jako nieruchomości lokalowe pl. Jana Metziga 23, Słowiańska 41, 1 Maja 92), natomiast 25 lokali znajdowało się w 6 budynkach sprzedawanych w całości w przetargu (ul. Bolesława Chrobrego 50, Gronowska 1, gen. Jarosława Dąbrowskiego 8, Leszczyńskich 14, Słowiańska 17, Zakątek 2). Pozostałe lokale sprzedawane były na wniosek najemcy z zastosowaniem za zgodą Rady, bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu w wysokości do 85%. Bonifikaty są udzielane indywidualnie w oparciu o czasookres zamieszkiwania w lokalu, wieku budynku i dochodu gospodarstwa domowego najemcy, który nabywa lokal.

Do sprzedaży przeznaczone są lokale komunalne znajdujące się w budynkach wskazanych w załącznikach do uchwały Rady Miejskiej nr XIX/216/2008 z dnia 21 lutego 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 48, poz. 1014 ze zm.).

Łączny dochód ze sprzedaży budynków i mieszkań w latach 2013 – 2017 (do 30.06.2017 r.) wyniósł 9 379 911,50 zł.

§ 25. Przyjęto założenie, że w okresie 2018 – 2022 r. średnioroczna sprzedaż lokali na wniosek najemców wynosić będzie 40 lokali (łącznie 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej). Poniższa tabela przedstawia prognozę sprzedaży lokali na wniosek najemców z uwzględnieniem dochodu ze sprzedaży:

#### Sprzedaż mieszkań zawartych w załącznikach na wniosek najemców

L.p.	Rok	Ilość lokali / pow. m <sup>2</sup>	Cena 1 m <sup>2</sup>	Dochód ze sprzedaży w zł
1	2018 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
2	2019 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
3	2020 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
4	2021 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
5	2022 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
	<b>RAZEM</b>	<b>200/10000</b>	<b>-----</b>	<b>2 600 000,00</b>

Założenia:

1. średnia pow. użytkowa sprzedanych lokali w latach 2013 - 2017 wynosiła 55 m<sup>2</sup>, średnia cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 2 095 zł do prognozy przyjęto pow. 50 m<sup>2</sup> i cenę 1 m<sup>2</sup> p.uż. 2000,00 zł,
2. przyjęto średnio 80% bonifikaty od ceny sprzedaży i założenie, iż 1/2 nabywców kupuje lokale na raty przy wpłacie 30% ceny.

§ 26.1. Do całkowitej prywatyzacji przeznaczono 13 budynków, w których znajduje się 39 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 308,68 m<sup>2</sup>, zgodnie z poniższą tabelą:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszkalnych./ pow. w m <sup>2</sup>	Liczba lokali użytk./ pow. w m <sup>2</sup>	Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Dochód ze sprzedaży lokali użytkowych w zł	Razem	Rok sprzedaży
1	Chrobrego 37 pow.422,40 m <sup>2</sup>	-	6/422,4	-	1 074 000	1 074 000	2018
2	Łaziebnia 8 pow.120,95 m <sup>2</sup>	3/120,95	-	200 000	-	200 000	2018
3	ul. Słowiańska 43 pow. 515,67 m <sup>2</sup>	8/515,67	-	1 050 000	-	1 050 000	2018
4	ul. Słowiańska 45 pow. 303,56 m <sup>2</sup>	3/180,52	1/123,04	360 000	360 000	720 000	2018
5	ul. Grunwaldzka 2a pow.154,30 m <sup>2</sup>	2/154,3	-	308 600	-	308 600	2018
6	Zacisze 23 pow. 223,85 m <sup>2</sup>	3/223,85	-	447 000	-	447 000	2018
7	Wałowa 14 pow.152,98 m <sup>2</sup>	4/152,98	-	306 000	-	306 000	2018
8	Narutowicza 25 pow. 236,84 m <sup>2</sup>	4/198,47	1/38,37	390 000	115 000	505 000	2018
9	Krasińskiego 28 pow. 262,27 m <sup>2</sup>	4/262,27	-	353 000	-	353 000	2019
10	Zielona 14 pow. 713,48 m <sup>2</sup>	1/150,31	5/563,17	300 000	1 120 000	1 420 000	2019
11	1 Maja 85 pow. 153,99 m <sup>2</sup>	3/153,99	-	300 000	-	300 000	2021
12	Poniatowskiego 5 pow. 120,40 m <sup>2</sup>	3/120,4	-	240 800	-	240 800	2021
13	Rynek Zaborowski 18 pow. 74,97 m <sup>2</sup>	1/74,97	-	150 000	-	150 000	2021
	<b>Razem</b>	<b>39/2308,68</b>	<b>13/1146,98</b>	<b>4 405 400</b>	<b>2 669 000</b>	<b>7 074 400</b>	<b>-</b>

2. Zasób budynków przeznaczonych do całkowitej sprzedaży ustalono według następujących kryteriów:

1. centrum Miasta;
2. niewielka liczba lokali mieszkalnych;





3. Lokale zamienne w latach:	dochód ze sprzedaży:
2018 r. - 5 lokali o pow. 199,61 m <sup>2</sup>	2018 r. 400 000 zł
2019 r. - 2 lokale o pow. 92,61 m <sup>2</sup>	2019 r. 185 000 zł
2020 r. - 15 lokali o pow. 653,15 m <sup>2</sup>	2020 r. 1 400 000 zł
2021 r. - 6 lokali o pow. 150,42 m <sup>2</sup>	2021 r. 300 000 zł

§ 28.1. W rozpatrywanym okresie planuje się także sprzedaż dalszych budynków mając na uwadze potrzeby remontowe budynków wskazanych w uchwale Nr XIX/216/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna, zgodnie z poniższą tabelą:

L.p.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych/pow. użytkowa	Liczba lok. użyt./pow. użytkowa	Dochód ze sprzedaży w zł	Rok sprzedaży	Ilość lokali zamiennych
1	Nowy Rynek 4, 5	6/311,02	1/21,00	270 000	2019	6
2	gen. J. Dąbrowskiego 17	9/474,32	-	750 000	2020	17
	gen. J. Dąbrowskiego 19	8/420,36				
<b>Razem</b>		<b>31/1528,50</b>	<b>1/21,00</b>	<b>1 020 000</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

2. Lokale zamienne w latach:	dochód ze sprzedaży w zł:
2019 - 6 lokali o pow. 633,82 m <sup>2</sup>	270 000,00 zł
2020 - 17 lokali o pow. 894,68 m <sup>2</sup>	750 000,00 zł

### 3. Założenia:

- do wyliczenia dochodu przyjęto cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu uzyskanego przy sprzedaży terenu pod budownictwo wielorodzinne. Teren w ramach rewitalizacji przeznaczony do modernizacji budynków poprzez kapitalny remont lub nową zabudowę. Zakłada się, iż najemcy pozyskają lokale zamienne, a nieruchomości zabudowane zostaną sprzedane w drodze przetargu.

§ 29.1. Planowana jest także sprzedaż lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada niewielki udział we współwłasności, zgodnie z poniższą tabelą. Realizacja sprzedaży w tym zakresie pozwoli na całkowitą prywatyzację zasobów mieszkaniowych w tych wspólnotach.

L.p.	Wyszczególnienie	Lokal mieszk./pow. użyt.	Dochód ze sprzedaży w zł	Rok sprzedaży	Lokal zamienny	Uwagi
1	Frankiewicza 1	1/40,04	5 000	2018	-	PKP
2	Muśnickiego 9	2/87,20	45 000	2018	-	-
3	Chrobrego 47	1/50,64	20 300	2018	-	-
4	Muśnickiego 7	1/37,2	20 000	2018	-	-
5	Lipowa 22	2/68,68	107 000	2018	2	-
6	Włodarczaka 32-36	1/66,88	133 760	2018	1	-
7	Berwińskich 10-11	2/90,96	80 000	2018-2019	1	-
8	Matejki 4	2/112,30	70 000	2019	-	-
	<b>Razem</b>	<b>12/553,90</b>	<b>481 060</b>	-	<b>4</b>	-

2. Lokale zamienne w latach:

2018 – 4 lokale o pow. 226,52 m<sup>2</sup>

2019 -

dochód ze sprzedaży w zł:

411 060,00 zł

70 000,00 zł

3. Założenia :

a) lokale przekazane przez PKP sprzedawane są z 95% bonifikatą od ceny sprzedaży zgodnie z ustawą o prywatyzacji i komercjalizacji PKP;

b) lokale, których najemcy pozyskali lokale zamienne sprzedawane są w przetargu;

c) przy sprzedaży na rzecz najemcy w cenie uwzględniono średnio 80% bonifikatę i rozłożenie ceny na raty przy wpłacie 30% ceny.

4. Zestawienie zbiorcze w zakresie prognozowanej sprzedaży lokali przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Lokal/pow. użyt. w m <sup>2</sup>	Dochód ze sprzedaży w zł	Liczba lokali zamiennych
1	2018 r.	40/2000	520 000,00	-
		35/2130,55	4 610 600,00	27
		5/199,61	400 000,00	5
		-	-	-
		10/441,60	411 060,00	4
	Razem	90/4771,76	5 941 660,00	36
2	2019 r.	40/2000	520 000,00	-
		10/975,75	1 773 000,00	5
		2/92,61	185 000,00	2
		6/311,02	270 000,00	6
		2/112,30	70 000,00	-
	Razem	68/3814,48	2 818 000,00	13
3	2020 r.	40/2000	520 000,00	-
		-	-	-
		15/653,15	1 400 000,00	15
		17/894,68	750 000,00	17
		-	-	-
	Razem	72/3547,83	2 670 000,00	32
4	2021 r.	40/2000	520 000,00	-
		7/349,36	690 800,00	7
		6/150,42	300 000,00	6
		-	-	-
		-	-	-
	Razem	53/2499,78	1 510 800,00	13
5	2022 r.	40/2000	520 000,00	-
		-	-	-
		-	-	-
		-	-	-
		-	-	-
	Razem	40/2000	520 000,00	-
	<b>RAZEM</b>	<b>315/16311,05</b>	<b>13 460 460,00</b>	<b>94</b>

**Rozdział VII**  
**Analiza potrzeb remontowych**

§ 30.1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących własność Gminy, w latach 2018 - 2022 przedstawia poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie niepogorszonym, a także przeprowadzić remonty kapitalne substancji mieszkaniowej w przypadkach koniecznych.

<b>Zakres remontu</b>	<b>Rok 2018</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2020</b>	<b>Rok 2021</b>	<b>Rok 2022</b>	<b>Łącznie ( suma / liczba budynków)</b>
Remonty kapitalne	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	
Wymiana instalacji wodkan, gazowych, ciepłowniczych i elektrycznych i zmiana sytemów c.o.	700 000 zł	700 000 zł	800 000 zł	900 000 zł	900 000 zł	3 330 000zł /60
Remonty dachów	900 000 zł	900 000 zł	1 100 000 zł	1 100 000 zł	1 100 000 zł	4 950 000zł /52
Wymiana okien i elewacji	1 800 000 zł	1 800 000 zł	1 800 000 zł	1 850 000 zł	1 850 000 zł	8 700 000zł /90
inne	2 100 000 zł	2 100 000 zł	2 300 000 zł	2 650 000 zł	2 650 000 zł	9240800zł /140
<b>Razem</b>	<b>5 500 000 zł</b>	<b>5 500 000 zł</b>	<b>6 000 000 zł</b>	<b>6 500 000 zł</b>	<b>6 500 000 zł</b>	<b>30 000 000 zł</b>

2. Ogółem zakres remontów na budynkach MZBK w latach 2018 – 2022 wynosi 30 000 000 zł.



3. Wartość nakładów i zakres remontów w poz. 1 „Remonty kapitalne”. będzie znany po wykonaniu opinii i ekspertyz technicznych budynków realizowanych m.in. w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Leszna. Remont kapitalny będzie uwzględniał działania polegające na wymianie i naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia, a także poprzez wykonanie np. nie istniejących instalacji centralnego ogrzewania czy odwodnienia budynku.

§ 31.1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w latach 2018 - 2022 przedstawia poniższa tabela:

L.P.	Zakres remontu	1	2	3	4	5	Łącznie	
		2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)	SUMA (ORIENTACYJNA KWOTA tys. zł)	LICZBA BUDYNKÓW
1	Remonty kapitalne	0	0	0	0	0	0	0
2	Wymiana instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych	165	225	210	45	0	645	25
3	Remonty dachów	170	0	30	0	370	570	7
4	Wymiana okien i elewacji	1350	2050	625	2120	1925	8070	36
5	Inne prace remontowe	270	335	435	610	50	1700	80
Razem		1955	2610	1300	2775	2345	10985	
6	Splata zobowiązań z poprzednich lat (kredyty)	750	945	1043	1253	1430	5421	
<b>Ogółem</b>		<b>2705</b>	<b>3555</b>	<b>2343</b>	<b>4028</b>	<b>3775</b>	<b>16406</b>	
<b>Udział gminy</b>		<b>1586</b>	<b>2084</b>	<b>1374</b>	<b>2362</b>	<b>2213</b>	<b>9619</b>	

2. Wykazane potrzeby remontowe wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane w większości z kredytów bankowych (ok. 77,6%).

0

§ 32.1 Zestawienie budynków w obszarze rewitalizacji, w których przeprowadzana będzie pełna inwentaryzacja budowlana zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Zestawienie budynków komunalnych w obszarze rewitalizacji zaplanowanych do remontu zawiera załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

## Rozdział VIII

### Wysokość wydatków na utrzymanie i rozwój zasobu lokalowego Miasta Leszna w latach 2018 – 2022

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 33. 1. Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
- b) koszty utrzymania technicznego lokali.

2. W przypadku wspólnot mieszkaniowych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania części wspólnej, uiszczają także zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania części wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, natomiast w przypadku wspólnot mieszkaniowych wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 34.1 Planowane koszty utrzymania zasobu w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj kosztu	2018 (zł)	2019 (zł)	2020 (zł)	2021 (zł)	2022 (zł)	Razem (zł)
1	Wynagrodzenie zarządcy	2 967 260	3 028 090	3 090 170	3 153 520	3 218 170	<b>15 457 210</b>
2	Koszt materiałów	25 530	26 060	26 600	27 150	27 710	<b>133 050</b>
3	Koszt mediów	3 522 330	3 594 540	3 668 230	3 743 430	3 820 170	<b>18 348 700</b>
4	Remonty, konserwacje, opinie i analizy	7 656 900	7 701 100	8 246 200	8 792 300	8 839 200	<b>41 235 700</b>
5	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	<b>5 000 000</b>
6	Opłata na pokrycie kosztów eksploatacji bud. wspólnot	949 000	968 400	988 250	1 008 500	1 029 150	<b>4 943 300</b>
7	Koszty ubezpieczeń	90 890	92 760	94 670	96 620	98 610	<b>473 550</b>
8	Podatek od nieruchomości	2 080	2 130	2 180	2 230	2 280	<b>10 900</b>
9	Usługi sprzątania	681 700	695 680	709 950	724 510	739 370	<b>3 551 210</b>
10	Pozostałe koszty	222 220	226 780	231 430	236 180	241 020	<b>1 157 630</b>
11	Koszty postępowania sądowego i komorniczego	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	<b>181 000</b>
12	Opłata za gosp. odp.	713 300	727 930	742 860	724 510	739 370	<b>215 000</b>

	komunalnymi						
	<b>Razem</b>	<b>17 874 210</b>	<b>18 106 470</b>	<b>18 843 540</b>	<b>19 585 530</b>	<b>19 832 320</b>	<b>94 242 070</b>

2. Koszty utrzymania budynków i źródła finansowania zasobu w 2016 r przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem 2016 r. (zł)
1	2	3
<b>I</b>	<b>Koszty utrzymania budynków (bez remontów)</b>	<b>7 505 841</b>
1	Naprawy i konserwacje własne	1 644 155
	obce	1 576 296
2	Koszty eksploatacji	67 859
3	Koszty ogólnozakładowe	3 906 548
<b>II</b>	<b>Remonty</b>	<b>5 183 186</b>
	a/ remonty w zasobach gminy	1 955 138
	b/ wpłaty na fundusz remontowy	4 300 271
<b>III</b>	<b>Razem (I + II)</b>	<b>12 689 027</b>
<b>IV</b>	<b>Źródła finansowania kosztów z poz. I</b>	<b>7 505 841</b>
1	Czynsz regulowany	6 745 494
2	Czynsz wolny	137 121
3	Wpływy z tyt. admin. lokalami użytk.	623 226
<b>V</b>	<b>Źródła finansowania remontów</b>	<b>5 183 186</b>
1	Czynsz regulowany	0
2	Czynsz wolny	14 285
3	Wpływy z tyt. admin. lokalami użytk.	557 414
4	Dotacja	3 730 000
5	Dochody z innych źródeł	881 487
<b>VI</b>	<b>Razem (IV + V)</b>	<b>12 689 027</b>

§ 35.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Leszna w latach 2018 - 2022 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz dotacje.

W przypadku zasobów wspólnot mieszkaniowych podstawowym źródłem finansowania będą wpływy z funduszu eksploatacyjnego i remontowego oraz kredyty bankowe.

2. Jako dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta przewiduje się środki pomocowe z programów UE, dotacje, pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych w tym z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Banku Gospodarstwa Krajowego i innych źródeł finansowania.



§ 36. 1 Wysokość środków pochodzących z kredytów bankowych oraz dotacji przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele:

**Wysokość kredytów przeznaczonych na remonty zasobów komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w mln zł.**

<b>Źródło finansowania</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Razem 2018 - 2022</b>
Przewidywana kwota kredytów bankowych zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe	1,2	1,6	1,1	1,8	1,7	7,5

**Planowana wysokość dotacji budżetowej na remonty zasobów komunalnych w budynkach Gminy w mln zł.**

<b>Źródło finansowania</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Razem 2018-2022</b>
Dotacja budżetowa	3,8	4,2	6,5	7,5	8,0	30

2. Rzeczywista wysokość dotacji budżetowej na remonty zasobów komunalnych będzie uzależniona od możliwości finansowych Miasta Leszna w danym roku budżetowym.

## **Rozdział IX**

### **System zamiany lokali mieszkalnych**

§ 37.1. Gmina Miasto Leszno w latach 2018 – 2022 będzie kontynuować działania związane z zamianami lokali mieszkalnych poprzez prowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównymi założeniami będą:

- 1) propozycje zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach stanowiących własność Gminy Leszno, o dużej powierzchni użytkowej, posiadających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytułu prawny do lokalu o mniejszej powierzchni;
- 2) proponowanie zamian osobom zamieszkującym na obszarze rewitalizacji, które nie uiszczają opłat związanych z zajmowaniem lokalu, poprzez dokonanie wzajemnej zamiany z kontrahentem, który ureguluje zadłużenie, co pozwoli tym osobom na uzyskanie tytułu prawnego do lokalu otrzymanego w drodze zamiany.

Proponowane działania mają na celu poprawę polityki mieszkaniowej Gminy, a tym samym, poprzez system zamiany mieszkań, doprowadzenie do ograniczenia spraw o eksmisję kierowanych na drogę postępowania sądowego.

2. Celem systemu zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Leszna jest:

- 1) dostosowanie wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych uczestników zamiany;
- 2) poprawa efektywności wykorzystania lokali mieszkalnych;
- 3) odzyskanie zadłużenia najemców lokali mieszkalnych.

3. Jednym z instrumentów służących skutecznej zamianie lokali komunalnych jest powstała strona internetowa zamiany lokali mieszkalnych, która została utworzona w celu udzielenia pomocy w zamianie lokali.

4. Do zakresu działania komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Leszna należy pośredniczenie pomiędzy osobami fizycznymi w czynnościach dotyczących dokonywania wzajemnych zamian lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Leszna, jak również zamian tych lokali na lokale z innego zasobu.

## **Rozdział X**

### **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.**

§ 38.1. Miasto sprawuje zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym przy pomocy samorządowego zakładu budżetowego pn. Miejski Zakład Budynków Komunalnych (MZBK).

Do zadań MZBK należy między innymi:

- a) realizacja zadań wynikających z zarządu nieruchomościami:
    - będącymi własnością Miasta;
    - przejętych w administrowanie;
  - b) wynajem lokali użytkowych i dzierżawa gruntów;
  - c) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i użytkowym zasobów miasta Leszna;
  - d) realizacja zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach prawnych.
2. W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2018 - 2022 nie przewiduje się możliwości dokonania zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.
3. Zarząd nad mieszkaniem znajdującymi się w placówkach oświatowych sprawują dyrektorzy tych jednostek.

§ 39. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Prezydent Miasta Leszna może zawierać z Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla osób, które:

- a) zwolnią i pozostawią do dyspozycji Miasta dotychczasowy lokal mieszkalny;
- b) znajdują się na wykazie osób i rodzin zakwalifikowanych do zwarcia umowy najmu lokalu;
- c) znajdują się na wykazie osób i rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego.

Stawki czynszu za najem mieszkań w tych zasobach określają uchwały zgromadzenia wspólników tych spółek.

2. W sytuacji wyczerpania środków finansowych na remont lokali mieszkalnych w danym roku budżetowym lub z innych uzasadnionych względów, Prezydent Miasta Leszna może złożyć propozycję zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem wykonania remontu przez przyszłego najemcę i na jego koszt, spośród osób uprawnionych

do wynajmu lokalu oraz spośród lokatorów zwalnających zajmowane mieszkanie do dyspozycji miasta.

3. Kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez włączenie ich do struktury lokalu.

4. Eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali.

5. Przeprowadzenie sukcesywnej inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

6. Opróżnione mieszkania w placówkach oświatowych będą wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej tych placówek, w których użytkowaniu znajdują się te lokale lub na inne cele związane z zaspakajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej.

7. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji, w tym możliwość zamiany długu na świadczenie niepieniężne.

8. Kontynuację działań zmierzających do odzyskiwania zaległości czynszowych byłych najemców poprzez ich windykację od ich spadkobierców.

9. Podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Miasto Leszno wypłaca odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom.

10. Kontynuowanie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowania liczników na media oraz inne działania techniczne, zmierzające do poprawy efektywności rozliczeń.

11. Systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem.

12. Udzielanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez dalsze wypłaty dodatków mieszkaniowych.

13. Opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Miasta Leszna.

14. Odtwarzanie elementów zabytkowych w remontowanych budynkach.

15. Wydzielanie z zasobu mieszkaniowego lokali z przeznaczeniem na tworzenie mieszkań chronionych, rotacyjnych, treningowych i wspomaganych.

16. Opracowanie koncepcji zasad funkcjonowania oraz kryteriów wyboru osób uprawnionych do zamieszkania w domu wielopokoleniowym. Wytypowanie nieruchomości z zasobów komunalnych i jego adaptacja na potrzeby funkcjonowania domu wielopokoleniowego.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 41. Traci moc uchwała nr XXXII/380/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 stycznia 2013 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2013 - 2017 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r., poz. 2213).

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna

(-) Sławomir Szczot

§ 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

1. brak w mieszkaniu ciepłej wody 10%
2. brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania 10%
3. brak gazu przewodowego  
(z wyłączeniem budynków wybudowanych i adaptowanych na cele mieszkalne po 1990 r.) 10%
4. brak wc w mieszkaniu 10%
5. brak łazienki w mieszkaniu 10%
6. wspólne użytkowanie wc, łazienki, kuchni i przedpokoju za każdą wspólność po 5%
7. za mieszkanie w suterenie 30%
8. za mieszkanie na czwartym piętrze oraz w oficynie 5%

§ 2. Czynniki zwiększające stawkę czynszu:

1. za lokal położony na pierwszym piętrze, o ile nie jest poddaszem 10%
2. za lokal położony w budynku wolnostojącym do 4 lokali 10%
3. za lokal położony w budynku wybudowanym po 1990 r. 10%
4. za lokal położony w budynku w którym przeprowadzono remont kapitalny połączony z termomodernizacją w okresie do 20 lat od daty zakończenia remontu – 20%

§ 3. 1. Stawka czynszu po zastosowaniu wszystkich obniżek techniczno-użytkowych i dochodowych nie może być niższa niż 50% podstawowej stawki czynszu.

2. Obliczenie czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i wyżek.

§ 4. Użyte w § 1 określenia oznaczają;

a) centralne ogrzewanie i ciepła woda – ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych) oraz dostarczenie z tych źródeł ciepłej wody. Za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę w rozumieniu uchwały, uważa się również ogrzewanie energią cieplną, której nośnikiem jest podgrzana woda, wytworzona przez urządzenie znajdujące się w lokalu oraz dostarczanie z tych źródeł ciepłej wody.

- b) wc - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodociągowa - kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej i spluczki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, położonego poza nim w tym samym budynku,
- c) łazienka - wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.).

§ 5. W stosunku do najemców o niskich dochodach Prezydent Miasta Leszna, na wniosek najemcy, stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu według obowiązujących stawek, zgodnie z poniższą tabelą w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury, określonej w sposób wskazany w art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych ( Dz. U. z 2017 r poz.1383 ):

**Tabela 1**

Dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód miesięczny przypadający na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
Do 100% najniższej emerytury	Do 60% najniższej emerytury	20
Od 101% do 130% najniższej emerytury	Od 61% do 80% najniższej emerytury	10

§ 6. Obniżki czynszu, o których mowa w § 5 nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:

- a) pobierają dodatek mieszkaniowy,
- b) wynajęli lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w drodze przetargu,
- c) zajmują lokal będący pracownią twórcy służącą do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki
- d) zajmują lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe.

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr.....**  
**Rady Miejskiej Leszna**

stan na dzień 24.10.2017									
Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkańczych będących w zarządzie MZBK w Lesznie z podziałem na przynależność do obszaru rewitalizacji									
Lp.	Adres	R rewitalizacja	LOKALE KOMUNALNE	LOKALE WYKUPIONE	Lp.	Adres	R rewitalizacja	LOKALE KOMUNALNE	LOKALE WYKUPIONE
			ILOŚĆ	ILOŚĆ				ILOŚĆ	ILOŚĆ
1	ANDRZEJEWSKIEGO 1-5	R	10	15	42	NARUTOWICZA 55	R	3	5
2	ANDRZEJEWSKIEGO 6-7	R	5	5	43	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 38</b>		6	4
3	BOCZNA 8	R	3	1	44	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 54</b>		6	3
4	CHROBREGO 25-26	R	9	6	45	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 74-76</b>		14	6
5	CHROBREGO 43	R	0	3	46	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 78-84</b>		13	27
6	CHROBREGO 46	R	7	2	47	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 86-90</b>		16	14
7	CHROBREGO 47	R	1	4	48	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 102-106</b>		16	14
8	CHROBREGO 49	R	10	9	49	<b>NIEPODLEGŁOŚCI 108-116</b>		21	29
9	DĄBROWSKIEGO 29-31	R	11	9	50	OPALIŃSKICH 30-34	R	9	21
10	DĄBROWSKIEGO 33-35	R	5	16	51	OPALIŃSKICH 48-52	R	4	26
11	DĄBROWSKIEGO 41-43	R	10	8	52	<b>MUŚNICKIEGO 6</b>		11	19
12	<b>JAGIELLOŃSKA 1</b>		6	3	53	<b>MUŚNICKIEGO 7</b>		1	29
13	<b>JAGIELLOŃSKA 5-5A</b>		10	13	54	<b>PROCHOWNIA 5-7-9</b>		15	65
14	KOMEŃSKIEGO 2	R	3	4	55	PRZEMYSŁOWA 7	R	7	4
15	KOŚCIELNA 9	R	3	2	56	PRZEMYSŁOWA 28	R	8	5
16	KRASIŃSK.3 METZIGA 9	R	12	6	57	SIENKIEWICZA 10	R	2	3
17	KRASIŃSKIEGO 4	R	4	6	58	SIENKIEWICZA 26	R	3	5
18	<b>KRASIŃSKIEGO 11</b>		8	3	59	<b>SIKORSKIEGO 2-4</b>		3	27
19	KRÓLOWEJ JADWIGI 3	R	2	1	60	<b>SIKORSKIEGO 6-8</b>		15	15
20	LESZCZYŃSKICH 10	R	4	1	61	<b>SIKORSKIEGO 9-11-13</b>		19	26
21	LESZCZYŃSKICH 11	R	4	2	62	<b>SIKORSKIEGO 10-12</b>		9	21
22	LESZCZYŃSKICH 13	R	8	3	63	<b>SIKORSKIEGO 22-24</b>		8	22
23	LESZCZYŃSKICH 20	R	8	7	64	<b>SIKORSKIEGO 26-28-30</b>		25	20
24	LIPOWA 22	R	2	2	65	SŁOWIAŃSKA 23	R	3	2
25	LIPOWA 24	R	6	5	66	KRASIŃSK.7, SŁOWIAŃSKA 24	R	2	3
26	<b>LIPOWA 67-67A</b>		3	14	67	SŁOWIAŃSKA 32	R	11	1
27	ŁAZIEBNA 1	R	8	2	68	17-GO STYCZNIA 3	R	5	2
28	ŁAZIEBNA 14	R	5	5	69	17-GO STYCZNIA 15	R	9	1
29	ŁAZIEBNA 13, ŚREDNIA 12a	R	1	5	70	17-GO STYCZNIA 16-22	R	17	23
30	<b>1 MAJA 92</b>		0	4	71	17-GO STYCZNIA 42-48	R	9	31
31	MATEJKI 1	R	5	2	72	ŚREDNIA 9	R	5	1
32	MATEJKI 2-3	R	5	2	73	ŁAZIEBNA 12 ŚREDNIA 13	R	3	7
33	MATEJKI 4	R	2	2	74	WŁODARCZAKA 5	R	9	7
34	MATEJKI 5	R	2	4	75	WŁODARCZAKA 7	R	9	7
35	METZIGA 1-2	R	9	5	76	WŁODARCZAKA 25-35	R	26	34
36	METZIGA 5	R	3	2	77	WŁODARCZAKA 32-36	R	8	22
37	METZIGA 6	R	10	6	78	OFIAR KATYNIA 9	R	8	0
38	METZIGA 31	R	7	2	79	WOLNOŚCI 28	R	5	3
39	METZIGA 32	R	3	1	80	<b>W. POLSKIEGO 2-4</b>		10	14
40	NARUTOWICZA 11	R	8	1	81	<b>W. POLSKIEGO 6-8</b>		5	19
41	NARUTOWICZA 17	R	4	2	82	<b>W. POLSKIEGO 10-12</b>		7	17
Opis	OBJĘTE OBSZAREM REWITALIZACJI				83	<b>W. POLSKIEGO 14-16</b>		7	17
	POZA OBSZAREM REWITALIZACJI				84	ZIELONA 8	R	1	2



**Załącznik Nr 3**  
do uchwały Nr.....  
**Rady Miejskiej Leszna**  
z dnia .....

**Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych Miasta Leszna w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w OBCYM ZARZĄDZIE**  
stan na dzień 24.10.2017 r.

Lp.	ADRES	R rewitalizacja	ZARZĄD			LOKALE KOMUNALNE	LOKALE MIESZKALNE Skarbu Państwa	LOKALE WYKUPIONE
				ILOŚĆ	POW.[ m <sup>2</sup> ]	ILOŚĆ	ILOŚĆ	ILOŚĆ
1	ARMII KRAJOWEJ 5-6		LSM	44	2 197,80	1		43
2	BERWIŃSKICH 10-11-12-13	R	Małgorzata Kiepsch	8	343,11	2		6
3	DABROWSKIEGO 37-39	R	SYSTEM PLUS	20	1 044,03	6	1	13
4	FRANKIEWICZA 1	R	Zielone Światło	5	325,04	1		4
5	JAGIELLOŃSKA 3		SYSTEM PLUS	12	1 119,16	2		10
6	JAGIELLOŃSKA 10		LSM	48	2 470,40	1		47
7	JEZIORKOWSKIEJ 12-16 i 18-22		Zielone Światło	51	2 822,50	10		41
8	JEZIORKOWSKIEJ 30-36		BMU Broker	24	1 794,00	1		23
9	JEZIORKOWSKIEJ 38-40-42		"BAZA" M.Grzeško	18	1 154,49	4		14
10	NARUTOWICZA 87	R	Ewa Włodarczak	5	283,65	2		3
11	NIEMIECKA 2-14		LSM	70	3 264,80	1		69
12	MARCINKOWSKIEGO 4	R	Proper Home	9	554,36	3		6
13	MUŚNICKIEGO 5		"BAZA" M.Grzeško	30	1 329,50	1		29
14	MUŚNICKIEGO 9		BMU Broker	30	1 322,50	2		28
15	PROCHOWNIA 13		LSM			1		50
16	RUMUŃSKA 5		LSM	62	3 474,00	1		61
17	SIENKIEWICZA 12-13-14	R	BZN Z.Piwoński	30	1 450,40	6		24
18	SIENKIEWICZA 18-19	R	BMU Broker	18	753,03	4		14
19	SIENKIEWICZA 20-21	R	BMU Broker	18	749,38	6		12
20	SIKORSKIEGO 14-16		SYSTEM PLUS	30	1 189,92	8		22
21	W. POLSKIEGO 1-3		Zielone Światło	18	1 004,50	3		15
22	WYSZYŃSKIEGO 44		Zielone Światło	10	477,00	1		9
23	ZACISZE 20-21	R	WM Zacisze	9	720,76	1		8
24	ZWYCIĘSTWA 1-3-5-7		"BAZA" M.Grzeško	54	2 100,70	18	2	34
	Opis:		<b>Razem:</b>	<b>623</b>	<b>31 945,03</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>585</b>
	Objęte obszarem Rewitalizacji							

**Załącznik Nr 4**  
**do uchwały Nr.....**  
**Rady Miejskiej Leszna**  
**z dnia .....**

**Wykaz budynków komunalnych w obszarze rewitalizacji, w których będzie przeprowadzana pełna inwentaryzacja budowlana.**

L.p.	Adres	L.p.	Adres
1	DĄBROWSKIEGO 9 - 11	34	NIEPODLEGŁOŚCI 14
2	DĄBROWSKIEGO 13	35	NIEPODLEGŁOŚCI 15
3	DĄBROWSKIEGO 45	36	NIEPODLEGŁOŚCI 18
4	GRODZKA 10	37	NIEPODLEGŁOŚCI 33
5	KOŚCIELNA 6	38	POPLIŃSKIEGO 6
6	KOŚCIELNA 11	39	PRZEMYSŁOWA 1a
7	KRÓLOWEJ JADWIGI 20	40	PRZEMYSŁOWA 13-13a-14
8	KRÓLOWEJ JADWIGI 24	41	PRZEMYSŁOWA 24
9	KRÓLOWEJ JADWIGI 28	42	PRZEMYSŁOWA 27
10	LESZCZYŃSKICH 7	43	SIENKIEWICZA 27
11	LESZCZYŃSKICH 9	44	SŁOWIAŃSKA 5
12	LESZCZYŃSKICH 12	45	SŁOWIAŃSKA 10 – BOCZNA 17
13	LESZCZYŃSKICH 16	46	SŁOWIAŃSKA 13/METZIGA 34
14	LESZCZYŃSKICH 22	47	SŁOWIAŃSKA 18
15	LESZCZYŃSKICH 32	48	SŁOWIAŃSKA 25
16	LESZCZYŃSKICH 36	49	SŁOWIAŃSKA 38
17	LESZCZYŃSKICH 37	50	SŁOWIAŃSKA 46
18	LIPOWA 11	51	STAROZAMKOWA 9
19	ŁAZIEBNA 6	52	ŚREDNIA 14
20	ŁAZIEBNA 21	53	ŚWIĘTOJAŃSKA 2
21	MATEJKI 12	54	WAŁOWA 7
22	METZIGA 29	55	G. ROWECKIEGO 10 - 11
23	MICKIEWICZA 1	56	G. ROWECKIEGO 15
24	NARUTOWICZA 2 – 4	57	WĄSKA 4
25	NARUTOWICZA 5	58	WOLNOŚCI 5
26	NARUTOWICZA 15	59	ZIELONA 6
27	NARUTOWICZA 27	60	ZIELONA 13
28	NARUTOWICZA 34	61	JANA PAWŁA II 17-19
29	NARUTOWICZA 58	62	NOWY RYNEK 12
30	NARUTOWICZA 64	63	NOWY RYNEK 27
31	NARUTOWICZA 75 – ZACISZE 1		
32	NIEPODLEGŁOŚCI 2		
33	NIEPODLEGŁOŚCI 12		

**Załącznik Nr 5**  
**do uchwały Nr.....**  
**Rady Miejskiej Leszna**  
**z dnia .....**

**Budynki w obszarze rewitalizacji przewidziane do remontu**  
**w latach 2018 - 2022**

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Liczba lokali użytkowych	powierzchni użytkowa lokali użytkowych	rok
1	Królowej Jadwigi 28	28	1024,3			2018
2	Przemysłowa 13-13a-14	19	779,15			2018
3	Dąbrowskiego 45	10	492,87			2018
4	Grodzka 10	6	205,69			2018
5	Leszczyńskich 16	5	166,79	1	44	2019
6	Leszczyńskich 22	8	369,39	4	174,95	2019
7	Leszczyńskich 32	7	335,78	4	196,12	2019
8	Leszczyńskich 36	8	309,66	1	40	2019
9	Leszczyńskich 37	15	902,64			2019
10	Narutowicza 5	8	403,88			2020
11	Narutowicza 15	6	230,87	1	14	2020
12	Narutowicza 27	7	315,71	2	59,05	2020
13	Narutowicza 58	10	648,68	1	42,04	2020
14	Narutowicza 64	5	246,95	1	19,5	2020
15	Niepodległości 2	5	224,05	2	125	2021
16	Niepodległości 14	8	325,02			2021
17	Niepodległości 15	13	538,9	1	24	2021
18	Niepodległości 18	6	345,89	2	170,04	2021
19	Niepodległości 33	8	371,99	1	58,39	2021
20	Niepodległości 12	4	128,47	1	158,6	2022
21	Narutowicza 2-4	14	795,4	3	156,42	2022
22	Kościelna 6	23	1053,19	1	43,14	2022
23	Kościelna 11	5	266,28	1	23,6	2022
24	Pl. Metziga 29	6	314,1			2022

## UZASADNIENIE

do uchwały nr ..... Rady Miejskiej Leszna z dnia ..... w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2018 - 2022

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne; system zamiany lokali mieszkalnych; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Założenia niniejszego programu stanowią wypadkową pomiędzy zdiagnozowanym stanem zasobów i potrzebami, a realnymi możliwościami Gminy w latach 2018 – 2022.