

Projekt

z dnia 16 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 28 marca 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata
2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XLV/629/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 22 marca 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2018 - 2022 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2018 r., poz. 3296).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021-2025

**Rozdział 1.
Wprowadzenie**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021 – 2025 uchwalony przez Radę Miejską, 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, zwany dalej Programem 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, stanowiącą 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:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 4) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 5) 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 w latach 2021 – 2025;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) 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;
- 8) system zamiany lokali komunalnych;
- 9) planowaną sprzedaż lokali,
- 10) określone w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Leszna działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach;
- 3) uzasadniona ekonomicznie i społecznie polityka czynszowa;
- 4) poprawa jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Miasta Leszna;

5) realizacja celów określonych w pkt. 1-4 poprawi systemowe zamiany lokali komunalnych.

Rozdział 2.

Definicje

§ 4. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021 – 2025;

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 2020 r. poz. 611 ze zm.);

5) wspólnocie 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 2020 r. poz.1910 ze zm.);

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 2020 r., poz. 611 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 товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

9) Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Leszna – należy rozumieć uchwałę nr XLI/530/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Leszna na lata 2017-2027.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 5. 1 Zasób mieszkaniowy Miasta Leszna na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

1) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosiła: 94.465,31m², z czego:

a) w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 63.401,18m²;

b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 31.064,13 m².

2) Najem socjalny obejmował 156 lokali Gminy o łącznej powierzchni 5.749,82 m².

3) Liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wynosiła 1.342, natomiast liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosiła 604 sztuki.

2. Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta zawarty jest w § 45 i § 46.

3. 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 38 lokali mieszkalnych w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego na terenie Miasta Leszna;

b) funkcjonowanie 6 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;

d) partycypacja w budowie 13 lokali mieszkalnych w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego na terenie Miasta Leszna.

§ 6. Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media na dzień 31.12.2020 r. określa poniższa tabela:

Tabela 1

Lp.	Rodzaj urządzenia	liczba lokali	% udział w zasobach
1	wodociąg sieciowy	1946	100,00
2	kanalizacja	1946	100,00
3	gaz przepływowy	1672	85,92
4	ciepła woda (a+b+c)	1914	98,36
	a) centralna MPEC	192	9,87
	b) gazowa (piec dwufunkcyjny+junkers)	1301	66,86
	c) inna (bojler elektryczny, przepływowy, CO węglowe)	421	21,63
5	ogrzewanie centralne (a+b+c)	1306	67,11
	a) C.O.-MPEC	486	24,97
	b) C.O. etażowe gazowe	734	37,72
	c) C.O. etażowe węglowe	86	4,42
6	ogrzewanie piecowe	636	32,68
	inne ogrzewanie	4	0,21
7	łazienka i wc w mieszkaniu	1617	83,09
8	wc w mieszkaniu	1776	91,26
9	wc poza lokalem	170	8,74

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

Tabela 2

PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA LESZNA (2021-2025)										
LAT A (stan na 31.12.)	LICZBA LOKALI		WYPOSAŻENIE TECHNICZNE							
			WOD OCIA G SIECI OWY	KANALIZA CJA	GAZ PRZEWOD OWY	CIEP ŁA WOD A	CENTRAL NE OGRZEW ANIE	PIE CE	ŁAZIENK A I WC W MIESZKA NIU	WC POZA LOKAL EM
2021	a.	1946	1946	1946	1672	1914	1306	636	1617	170
	b.	156	156	156	110	145	69	87	104	39
	c.	6	6	6	4	4	0	6	1	5
	d.	1784	1784	1784	1558	1765	1237	543	1512	126
2022	a.	1928	1928	1928	1660	1896	1489	635	1606	160
	b.	170	170	170	105	162	63	75	90	25
	c.	9	9	9	3	4	1	8	6	3
	d.	1749	1749	1749	1552	1730	1425	552	1510	132
2023	a.	1898	1898	1898	1645	1881	1482	627	1596	148
	b.	172	172	172	90	152	59	79	115	23
	c.	15	15	15	3	7	1	14	8	7
	d.	1711	1711	1711	1552	1722	1422	534	1473	118
2024	a.	1863	1863	1863	1649	1873	1470	619	1586	136
	b.	162	162	162	93	144	47	71	110	23
	c.	12	12	12	3	5	1	11	4	8
	d.	1689	1689	1689	1553	1724	1422	537	1472	105
2025	a.	1833	1833	1833	1624	1848	1452	604	1578	129
	b.	154	154	154	93	129	32	61	103	19

	c.	9	9	9	3	6	1	5	5	4
	d.	1670	1670	1670	1528	1713	1419	538	1470	106

- a. ogółem
- b. najem socjalny lokalu
- c. pom. tymczasowe
- d. pozostałe

Rozdział 4.

Analiza potrzeb lokalowych Miasta wraz z prognozą zmian wielkości zasobu

§ 8.1 Stan bieżących i przewidywanych potrzeb mieszkaniowych Miasta w poszczególnych latach w zakresie najmu socjalnego lokali przyznanych wyrokami sądów, tymczasowych pomieszczeń, lokali zamiennych oraz lokali dla osób uprawnionych z wykazu, a także przewidywany stopień ich zaspokojenia przedstawia się na dzień 31 grudnia 2020 r. następująco:

- najem socjalny lokalu orzeczone wyrokiem sądu - 81
- lokale zamienne - 25
- lokale z wykazu uprawnionych w wyniku postępowania kwalifikacyjnego - 52
- tymczasowe pomieszczenia - 32

2. W latach 2016 - 2020 średnioroczny wzrost potrzeb w tym zakresie wynosił:

- socjalne lokale orzeczone wyrokiem sądu - 21
- lokale zamienne - 8
- lokale z wykazu - 33
- tymczasowe pomieszczenia - 12

3. W latach 2016 - 2020 średniorocznie zrealizowano:

- socjalne lokale orzeczone wyrokiem sądu - 25
- lokale zamienne - 7
- lokale z wykazu - 27
- tymczasowe pomieszczenia - 3

4. Planowana realizacja potrzeb mieszkaniowych w latach 2021 - 2025 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3

Potrzeby	2021	2022	2023	2024	2025
najem socjalny lokalu	81	80	82	84	91
lokalne zamienne	25	35	45	49	53
lokalne z wykazu	52	71	76	82	96
tymczasowe pomieszczenia	32	33	36	41	41
Wpływ potrzeb	2021	2022	2023	2024	2025
najem socjalny lokalu	10	20	27	30	33
lokalne zamienne	20	25	21	24	24
lokalne z wykazu	25	25	29	30	27
tymczasowe pomieszczenia	8	11	15	14	15
Realizacja	2021	2022	2023	2024	2025
najem socjalny lokalu	12	18	25	23	20

lokale zamienne	10	15	17	20	22
lokale z wykazu	13	20	23	16	18
tymczasowe pomieszczenia	6	8	10	14	13
Bilans na koniec roku	2021	2022	2023	2024	2025
najem socjalny lokalu	80	82	84	91	104
lokale zamienne	35	45	49	53	55
lokale z wykazu	71	76	82	96	105
tymczasowe pomieszczenia	33	36	41	41	43

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

1) budowa mieszkań komunalnych na terenach pokolejowych przy ul. Towarowej w latach 2023-2025, koszt 16.500.000,00 zł;

2) zagospodarowanie posiadanych i nabywanych budynków niemieszkalnych poprzez ich adaptację na cele mieszkaniowe;

3) przebudowa budynku i lokali mieszkalnych przy ul. Wierzbowej 9 i dostosowanie ich dla potrzeb osób niepełnosprawnych w latach 2023-2024;

4) najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów;

5) przebudowa budynku przy ul. Lipowej 9 na centrum opiekuńczo-mieszkalne w latach 2021-2023, koszt 2.000.000, 00 zł;

6) wyburzenie istniejących budynków przy ul. Gajowej nr 1 i 3 i budowa na tej nieruchomości trzech budynków z 34 lokalami komunalnymi w latach 2021-2023; koszt 6.000.000, 00 zł;

7) wykup mieszkań i partycypacji w budowie lokali mieszkalnych z innych zasobów.

§ 10. Miasto Leszno z tytułu niezapewnienia najmu socjalnego lokali mieszkalnych dla osób i rodzin, wobec których sąd orzekł wyrok z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jest zobowiązane płacić odszkodowania na rzecz osób fizycznych, prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

Wysokość oraz prognozę wysokości odszkodowań w poszczególnych latach z tytułu niezapewnienia najmu socjalnego lokali przyznanych wyrokiem sądu przedstawiają poniższe tabele:

Wysokość odszkodowań w poszczególnych latach z tytułu niezapewnienia najmu socjalnego lokali mieszkalnych przyznanych wyrokiem sądu

Tabela 4

	2016	2017	2018	2019	2020 (*)
<i>Liczba wyroków</i>	169	147	116	85	81
spółdzielnie mieszkaniowe	39 715,27 zł	29 819,97 zł	15,406,85 zł	7 803,61 zł	6 988,78 zł
inne osoby prawne	28 037,39 zł	42 562,69 zł	33 497,81 zł	19 832,88 zł	7 238,79 zł
prywatni właściciele	40 539,12 zł	51 276,56 zł	25 168,84 zł	8 520,35 zł	0,00 zł
RAZEM	108 291,78 zł	123 659,22 zł	74 073,50 zł	36 156,84 zł	14 227,57 zł

(*) – stan na 31.12.2020 r.

Prognoza wysokości odszkodowań w poszczególnych latach z tytułu niezapewnienia najmu socjalnego lokali mieszkalnych przyznanych wyrokiem sądu

Tabela 5

	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Liczba wyroków</i>	113	118	125	132	147
<i>najem socjalny lokalu</i>	80	82	84	91	104
<i>tymczasowe pomieszczenia</i>	33	36	41	41	43
spółdzielnie mieszkaniowe	20 000,00 zł	20 000,00 zł	25 000,00 zł	30 000,00 zł	35 000,00 zł
inne osoby prawne	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	35 000,00 zł
prywatni właściciele	60 000,00 zł	60 000,00 zł	65 000,00 zł	65 000,00 zł	65 000,00 zł
RAZEM	110 000,00zł	110 000,00 zł	120 000,00 zł	125 000,00 zł	135 000,00 zł

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

- 1) lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) socjalny lokalu;
- 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 m² 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:

1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak w mieszkaniu ciepłej wody 10%

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

2. Czynniki zwiększające stawkę czynszu:

- za lokal położony na pierwszym piętrze, o ile nie jest poddaszem 10%
- za lokal położony w budynku wolnostojącym do 4 lokali 10%
- za lokal położony w budynku wybudowanym po 2000 r. 10%
- za lokal położony w budynku w którym przeprowadzono remont kapitalny lub kompleksową termomodernizację budynku w okresie do 20 lat od daty zakończenia remontu – 20% (przez kompleksową termomodernizację budynku rozumie się ocieplenie ścian zewnętrznych i wymianę stolarki drzwiowej i okiennej). Zwyżka nie dotyczy budynków położonych na obszarze Gminnego Obszaru Rewitalizacji Miasta Leszna wyznaczonego na podstawie Uchwały nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Leszna.

3. Użyte w ust. 1 i 2 określenia oznaczają:

1) centralne ogrzewanie i ciepła woda – ogrzewanie energią ciepłą 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 ciepłą, której nośnikiem jest podgrzana woda, wytworzona przez urządzenie znajdujące się w lokalu oraz dostarczanie z tych źródeł ciepłej wody.

2) wc - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, położonego poza nim w tym samym budynku,

3) 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.).

§ 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. 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 zwyżek.

§ 17. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu 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 § 14. ust.1 i 2 .

§ 18. 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.

§ 19. Stawka czynszu za lokale, o których mowa w § 12 pkt 4 załącznika do uchwały wynosi 200% stawki czynszu obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w § 14. ust.1 i 2.

§ 20. 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 §14 ust. 1 i 2.

§ 21. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu zgodnie z §14 ust. 2 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 §14 ust.1 załącznika 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.

§ 22. 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 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz wzrostu ogólnego poziomu cen towarów i usług w gospodarce narodowej.

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

2021 r. – od 2,40 % do 2,50% wartości odtworzeniowej

2022 r. – od 2,50 % do 2,60% wartości odtworzeniowej

2023 r. – od 2,60 % do 2,70 % wartości odtworzeniowej

2024 r. – od 2,70% do 3,00 % wartości odtworzeniowej

2025 r. – od 2,75% do 3,00 % wartości odtworzeniowej

2. W przypadku spadku wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² obowiązująca stawka czynszu nie ulega zmianie.

§ 24. 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.

§ 25. W okresie do dnia 30 czerwca 2021 r. 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 2021 r. poz. 291) :

Tabela 6

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

§ 26. W okresie od dnia 1 lipca 2021r. 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 przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej , obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art.20 pkt.1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291.) :

Tabela 7

Dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód miesięczny przypadający na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
--	--	--------------------

Do 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	Do 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	20
Od 26% do 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	Od 21% do 25% najniższej emerytury przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	10

§ 27. Obniżki czynszu, o których mowa w § 25 i § 26 nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:

- pobierają dodatek mieszkaniowy;
- wynajęli lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w drodze przetargu;
- zajmują lokal będący pracownią twórcy służącą do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- mają zawartą umowę najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025

§ 28. Z gminnego zasobu lokalowego Miasta w latach 2018 – 2020, sprzedano 110 lokali mieszkalnych, w tym 4 lokale w drodze przetargu (przy ulicy Królowej Jadwigi 3/3, Lipowej 22/3, ul. Lipowej 22/4 i Grunwaldzkiej 2a/2) oraz 106 lokali (przy ulicy por. Wacława Andrzejewskiego, Berwińskich, Bolesława Chrobrego, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Grunwaldzkiej, Jagiellońskiej, Jana Pawła II, Barbary Jeziorowskiej, Kościelnej, Al. Zygmunta Krasińskiego, Królowej Jadwigi, Leszczyńskich, Łазiebnej, Jana Matejki, pl. Jana Metziga, gen. Józefa Dowbora-Muśnickiego, Gabriela Narutowicza, Niepodległości, Ofiar Katynia, Opalińskich, Prochowni, Henryka Sienkiewicza, gen. Władysława Sikorskiego, Słowiańskiej, 17 Stycznia, por. Leona Włodarczaka, Wojska Polskiego, Zacisze, Zwycięstwa) na wniosek najemcy z zastosowaniem za zgodą Rady bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu w wysokości do 85%. Bonifikaty są udzielane indywidualnie w oparciu o wiek budynku, czasookres zamieszkiwania w lokalu i dochód miesięczny na 1 członka rodziny w gospodarstwie domowym. Do sprzedaży przeznaczone są lokale komunalne znajdujące się w budynkach wykazanych w załączniku nr 1 i załączniku nr 2 do uchwały Rady Miejskiej nr XIX/216/2008 z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r., poz. 5554 ze zm.)

Łączny dochód ze sprzedaży lokali w latach 2018 – 2020 wyniósł 2.181.069,55 zł.

§ 29. Przyjęto założenie, że w okresie 2021- 2025 r. średnioroczna sprzedaż lokali na wniosek najemców wynosić będzie 40 lokali (łącznie 2000,00 m² powierzchni użytkowej). Poniższa tabela przedstawia prognozę sprzedaży lokali na wniosek najemców z uwzględnieniem dochodu ze sprzedaży:

Sprzedaż mieszkań zawartych w załącznikach na wniosek najemców:

Tabela 8

L.p.	Rok	Ilość lokali / pow. w m ²	Cena 1 m ²	Dochód ze sprzedaży w zł
1.	2021 r.	40 / 2000,00	2.300,00	750 000,00
2.	2022 r.	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
3.	2023 r.	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
4.	2024 r.	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
5.	2025 r.	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
RAZEM		200 / 10000,00	-----	5.550.000,00

Założenia:

1. Średnia pow. użytkowa sprzedanych lokali w latach 2018 – 2020 wyniosła 58 m², średnia cena za 1 m² wyniosła 2.272,00 zł - do prognozy przyjęto pow. 50 m² i cenę 1 m² pow. użytkowej 2.300,00 zł;

2. W 2021 r. przyjęto dla 30 lokali średnią bonifikatę w wysokości 80% od ceny lokalu i założenie, iż połowa nabywców kupi lokale na raty przy wpłacie 30% ceny (dotyczy to najemców, którzy złożyli

wniosek do 01.07.2020 r.) oraz dla 10 lokali średnią bonifikatę w wysokości 65% od ceny lokalu i założenie, iż połowa nabywców kupi lokale na raty przy wpłacie 50% ceny (dotyczy to najemców, którzy złożyli wniosek po 01.07.2020 r.).

3. W latach 2022-2025 przyjęto średnią bonifikatę w wysokości 65% od ceny lokalu i założenie, iż połowa nabywców kupi lokale na raty przy wpłacie 50% ceny.

§ 30. 1. Do całkowitej prywatyzacji przeznaczono 8 budynków, w których znajduje się 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1154,68 m² oraz 13 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1271,91 m², zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 9

L.p.	Wyszczególnienie (pow. użytkowa wraz z pow. pom. przynależnych)	Liczba lokali mieszk./ pow. w m ²	Liczba lokali użytk./pow. w m ²	Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Dochód ze sprzedaży lokali użytkowych w zł	Razem	Rok sprzedaży
1	Chrobrego 37 pow. 676,10 m ²	x	6/676,10	x	1 459 000,00	1 459 000,00	2021
2	Słowiańska 43 i 45 pow. 845,04 m ²	5/488,84	1/152,34	781 203,41	118 796,59	900 000,00	2021
3	Wałowa 14 pow. 188,96 m ²	5/151,76	x	349 000,00	x	349 000,00	2021
4	Narutowicza 25 pow. 266,51 m ²	1/53,94	1/38,15	124 000,00	115 000,00	239 000,00	2022
5	1 Maja 85 pow. 153,99 m ²	3/153,99	x	354 000,00	x	354 000,00	2023
6	Zielona 14 pow. 610,55 m ²	1/116,09	5/405,32	257 915,00	815 085,00	1 073 000,00	2024
7	Poniatowskiego 5 pow. 115,09 m ²	3/115,09	x	264 000,00	x	264 000,00	2025
8	Rynek Zaborowski 18 pow. 74,97 m ²	1/74,97	x	172 000,00	x	172 000,00	2025
		19/1154,68	13/1271,91	2 302 118,41	2 507 881,59	4 810 000,00	

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

- centrum Miasta;
- niewielka liczba lokali mieszkalnych;
- przewidywana wysoka cena zbycia.

3. Założenia:

a) sprzedaż budynków nastąpi w drodze przetargu z zachowaniem pierwszeństwa najemców do nabycia lokali w trybie bezprzetargowym. Do wyliczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² pow. lokalu mieszkalnego w wysokości ca 2 300,00 zł, a lokalu użytkowego w wysokości od 2 000,00 zł do 4 000,00 zł;

b) w poz. nr 1 i 6 przyjęto jako dochód aktualną wartość rynkową możliwą do uzyskania w drodze przetargu;

c) w poz. nr 2 przyjęto jako dochód aktualną wartość rynkową możliwą do uzyskania w drodze przetargu ze sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej;

d) w poz. nr 4 przyjęto jako dochód wartość ze sprzedaży ostatniego będącego własnością Miasta Leszna lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego.

4. Planowana ilość lokali zamiennych do zapewnienia dla lokatorów, którzy nie skorzystają z możliwości wykupu mieszkania w latach:

dochód ze sprzedaży w zł:

2021 r. - 9 lokali	2021 r.	2 708 000,00 zł
2022 r. - 1 lokal	2022 r.	239 000,00 zł

2023 r. - 3 lokale

2023 r. 354 000,00 zł

2024 r. - 1 lokal

2024 r. 1 073 000,00 zł

2025 r. - 4 lokale

2025 r. 436 000,00 zł

§ 31. 1. Niezależnie od planowanej sprzedaży budynków przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji, przewiduje się sprzedaż budynków znajdujących się w złym stanie technicznym lub do rozbiórki, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 10

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./ pow. w m ²	Liczba lokali użytk./pow. w m ²	Dochód ze sprzedaży w zł	Data sprzedaży/ rozbiórki	Ilość lokali zamiennych
1	Dożynkowa 37	5/201,53	-	463 000,00	2021	0
2	Łaziebnia 8	3/118,77	-	273 000,00	2022	3
3	Średnia 22	2/91,88	-	211 000,00	2023	2
5	Klonowicza 6	6/227,69	-	1 400 000,00	2025	6
6	Klonowicza 7	4/201,58	-		2025	4
7	Klonowicza 8	5/254,42	-		2025	5
	RAZEM:	25/1095,87	-	2 347 000,00	-	20

2. Założenie:

a) do wyznaczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² lokalu mieszkalnego w wysokości ca 2.300,00 zł, a lokalu użytkowego w wysokości od 2 000,00 zł do 4 000,00 zł;

b) w przypadku rozbiórki budynku i planowaniu nowej zabudowy (poz. 5 - 7) przyjęto dochód ze sprzedaży terenu.

3. Planowana do zapewnienia przez Miasto Leszno ilość lokali zamiennych dla lokatorów, którzy nie skorzystają z możliwości wykupu mieszkania w latach:

dochód ze sprzedaży w zł:

2021 r. -----

2021 r. 463 000,00 zł

2022 r. 3 lokale

2022 r. 273 000,00 zł

2023 r. 2 lokale

2023 r. 211 000,00 zł

2024 r. -----

2024 r. -----

2025 r. 15 lokali

2025 r. 1 400 000,00 zł

§ 32. 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:

Tabela 11

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./pow. w m ²	Liczba lokali użytk./pow. w m ²	Dochód ze sprzedaży w zł	Rok sprzedaży	Ilość lokali zamiennych
1	Nowy Rynek 4 i 5	6/298,63	x	270 000,00	2021	1
2	gen. J. Dąbrowskiego 17	9/469,29	x	750 000,00	2023	8
	gen. J. Dąbrowskiego 19	8/420,11				

3	Przemysłowa 27	6/236,16	3/301,60	700 000,00	2024	4
	RAZEM:	29/1424,19	3/301,60	1 720 000,00		13

2. Planowana do zapewnienia przez Miasto Leszno ilość lokali zamiennych dla lokatorów:

dochód ze sprzedaży w zł:

2021 r.	1 lokal	2021 r.	270 000,00 zł
2022 r.	-----	2022 r.	-----
2023 r.	8 lokali	2023 r.	750 000,00 zł
2024 r.	4 lokali	2024 r.	700 000,00 zł

3. Założenia:

a) w poz. nr 1 do wyliczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² gruntu uzyskanego przy sprzedaży terenu pod budownictwo wielorodzinne;

b) w poz. nr 2 i 3 do wyliczenia dochodu przyjęto najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania cenę na rynku;

c) teren w ramach rewitalizacji przeznaczony jest do modernizacji budynków poprzez kapitalny remont lub nową zabudowę. Zakłada się, iż najemcy pozyskają lokale zamienne, a nieruchomości zabudowane zostaną sprzedane w drodze przetargu.

§ 33. 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.

Tabela 12

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./ w m ²	pow.	Dochód ze sprzedaży w zł	Rok sprzedaży	Lokal zamienny	Uwagi
1	Chrobrego 47	1/54,40		25 000,00	2021	-	-
2	Frankiewicza 1	1/40,04		4 600,00	2021	-	PKP
3	Berwińskich 11	1/41,89		4 800,00	2021	-	PKP
4	Muśnickiego 5	1/42,60		98 000,00	2021	1	-
5	Wyszyńskiego 44	1/39,40		90 000,00	2021	1	-
6	Narutowicza 87	1/34,72		28 000,00	2022	-	-
7	Lipowa 67 - 67a	3/110,64		143 000,00	2023	1	-
8	Jagiellońska 3	1/51,30		41 000,00	2024	-	-
		10/414,99		434 400,00		3	

2. Planowana do zapewnienia przez Miasto Leszno ilość lokali zamiennych dla lokatorów:

Lokale zamienne w latach:

dochód ze sprzedaży w zł:

2021 r.	2 lokale	2021 r.	222 400,00 zł
2022 r.	-----	2022 r.	28 000,00 zł
2023 r.	1 lokal	2023 r.	143 000,00 zł
2024 r.	-----	2024 r.	41 000,00 zł
2025 r.	-----	2025 r.	-----

3. Założenia:

a) do wyznaczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² lokalu mieszkalnego w wysokości ca 2.300,00 zł; lokale przekazane przez PKP sprzedawane są z 95% bonifikatą od ceny sprzedaży zgodnie z ustawą o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”;

b) przy sprzedaży lokalu na rzecz najemcy w cenie uwzględniono średnio bonifikatę w wysokości 80% od ceny lokalu (dotyczy to najemców, którzy złożyli wniosek do 01.07.2020 r.) oraz średnio bonifikatę w wysokości 65% od ceny lokalu (w przypadku najemców, którzy złożyli wniosek po 01.07.2020 r.);

c) lokale, których najemcy pozyskają lokale zamienne sprzedawane są w przetargu.

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

Tabela 13

L.p.	Wyszczególnienie	Nr tabeli	Liczba lokali mieszk. i użyt. /pow. w m ²	Dochód ze sprzedaży w zł	Liczba lokali zamiennych
1	2021	Tabela 7	40/2000,00	750 000,00	-
		Tabela 8	17/1469,04	2 708 000,00	9
		Tabela 9	5/201,53	463 000,00	0
		Tabela 10	6/298,63	270 000,00	1
		Tabela 11	5/218,33	222 400,00	2
	Razem:		73/4187,53	4 413 400,00	12
2	2022	Tabela 7	40/2000,00	1 200 000,00	-
		Tabela 8	2/92,09	239 000,00	1
		Tabela 9	3/118,77	273 000,00	3
		Tabela 10	-----	-----	-
		Tabela 11	1/34,72	28 000,00	-
	Razem:		46/2245,58	1 740 000,00	4
3	2023	Tabela 7	40/2000,00	1 200 000,00	-
		Tabela 8	3/153,99	354 000,00	3
		Tabela 9	2/91,88	211 000,00	2
		Tabela 10	17/889,40	750 000,00	8
		Tabela 11	3/110,64	143 000,00	1
	Razem:		65/3245,91	2 658 000,00	14
4	2024	Tabela 7	40/2000,00	1 200 000,00	-
		Tabela 8	6/521,41	1 073 000,00	1
		Tabela 9	-----	-----	-
		Tabela 10	9/537,76	700 000,00	4
		Tabela 11	1/51,30	41 000,00	-
	Razem:		56/3110,47	3 014 000,00	5
5	2025	Tabela 7	40/2000,00	1 200 000,00	-
		Tabela 8	4/190,06	436 000,00	4
		Tabela 9	15/683,69	1 400 000,00	15
		Tabela 10	-----	-----	-
		Tabela 11	-----	-----	-
	Razem:		59/2873,75	3 036 000,00	19
ŁĄCZNIE:	299/15663,24	14 861 400,00	54		

Rozdział 7.

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów i modernizacji

§ 34. 1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących własność Gminy, w latach 2021 - 2025 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.

Tabela 14

zakres remontu	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Łącznie
Remonty kapitalne	0	1 300 000	1 005 000	1 000 000	1 550 000	4 855 000
Wymiana instalacji wod-kan, gazowych, ciepłowniczych, elektrycznych i zmiana systemów C.O.	50 000	700 000	865 000	555 000	400 000	2 570 000
Remonty dachów	50 000	800 000	850 000	650 000	400 000	2 750 000
Wymiana okien i elewacji	50 000	900 000	1 000 000	550 000	400 000	2 900 000
Inne	1 050 000	1 360 000	2 280 000	1 260 000	1 270 000	7 220 000
Suma	1 200 000	5 060 000	6 000 000	4 015 000	4 020 000	20 295 000

2. Ogółem zakres potrzeb remontowych budynków komunalnych zarządzanych przez MZBK w latach 2021 – 2025 wynosi 29 239 520 zł.

3. Wartość nakładów i zakres remontów w poz. 1 „Remonty kapitalne” wynika z wykonania 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.

§ 35.1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w latach 2021 - 2025 przedstawia poniższa tabela:		

Tabela 15

L.P.	Zakres remontu	1	2	3	4	5	Łącznie	
		2021	2022	2023	2024	2025	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	120000	65 000	320 000	645 000	81 000	123100	27
3	Remonty dachów	210 000	120 000	160 000	40 000	50 000	580 000	8
4	Wymiana okien i elewacji	1 130 000	1 215 000	885 000	725 000	600 000	4 555 000	39
5	Inne prace remontowe	420 000	285 000	315 000	265 000	160 000	1 445 000	71

Razem	1 880 000	1 685 000	168 000	1 675 000	891 000	7 811 000	
6	Splata zobowiązań z poprzednich lat (kredyty)	1 729 000	2 649 000	3 149 000	3659000	4 219 000	
Ogółem		3 609 000	4 334 000	4 829 000	5334000	5 110 000	
Udział gminy		2 129 310	2 557 060	2 607 660	2880360	2 759 400	

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

§ 36. 1 Zestawienie budynków komunalnych w obszarze rewitalizacji z pełną dokumentacją budowlaną wraz z pozwoleniem na budowę przedstawia poniższa tabela:

Tabela 16

Adres budynku	Wartości kosztorysów w kwotach netto, według kosztorysów inwestorskich. (zł)
NARUTOWICZA 64	857.725,13
NARUTOWICZA 58	1.815.023,88
NARUTOWICZA 75 ZACISZE 1	2.008.528,61
WOLNOŚCI 5	1.469.543,92
WAŁOWA 7	1.702.887,97
NOWY RYNEK 27	3.289.958,48
SŁOWIAŃSKA 38	4.440.495,80
SŁOWIAŃSKA 46	3.926.647,75
DĄBROWSKIEGO 9 – 11	4.504.974,38
KRÓLOWEJ JADWIGI 28	5.838.281,87
GROTA ROWECKIEGO 10-11	5.129.278,42
KOŚCIELNA 11	1.993.426,46
JANA PAWŁA II 17-19	4.689.960,97

2. Wykonanie remontów kapitalnych budynków w obszarze rewitalizacji uzależnione jest od pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania.

§ 37. Harmonogram prac remontowych zasobów mieszkaniowych w latach 2021-2025.

Tabela 17

Rok	Lp. zbiorcze	Lp.	Adres	Zakres przewidywanych prac remontowych	Szacowany koszt planowanych remontów
2021	1	1	Dąbrowskiego 6-6a	Wymiana podzielników ciepła	5 000
	2	2	Grota-Roweckiego 10	Naprawa dachu	30 000
	3	3	Królowej Jadwigi 24	Odwilgocenie budynku	45 000
	4	4	Leszczyńskich 5	Naprawa dachu	20 000
	5	5	Leszczyńskich 9	Odwilgocenie budynku	50 000
	6	6	Metziga 29	Odwilgocenie budynku	45 000
	7	7	Raclawicka 20	Wymiana ciepłomierzy - legalizacja	5 000
	8	8	Słowiańska 18	Przebudowa instalacji wod-kan z likwidacją WC na korytarzu	50 000
	9	9	Słowiańska 46	Odwilgocenie budynku	35

					000
	10	10	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	900 000
	11	11	Całe zasoby	Wymiany legalizacyjne wodomierzy	15 000
2021 Suma					1 200 000
2022	12	1	17 Pułku Ułanów 5	Dach	150 000
	13	2	Bracka 6	Instalacja wod-kan	50 000
	14	3	Chrobrego 1	Przyłącze wody	30 000
	15	4	Holenderska 25-29	Naprawa lokali zgodnie z ekspertyzą	400 000
	16	5	Kraśińskiego 16	Instalacja wod-kan	20 000
	17	6	Leszczyńskich 12	Elewacja	150 000
	18	7	Leszczyńskich 36	Elewacja	150 000
	19	8	Łowiecka 101	Zmiana sposobu ogrzewania	40 000
	20	9	Łowiecka 103	Zmiana sposobu ogrzewania	40 000
	21	10	Łowiecka 105	Zmiana sposobu ogrzewania	40 000
	22	11	Łowiecka 107	Zmiana sposobu ogrzewania	40 000
	23	12	Marcinkowskiego 17	Remonty balkonów	210 000
	24	13	Matejki 12	Dach	65 000
	25	14	Metziga 34	Instalacja wod-kan i elektryczna	60 000
	26	15	Narutowicza 15	Dach	80 000
	27	16	Narutowicza 2	Dach	100 000
	28	17		Instalacja wod-kan	20 000
	29	18	Narutowicza 58	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji, elewacja, dach	250 000
	30	19	Niepodległości 12	Dach	75 000
	31	20	Niepodległości 14	Instalacja wod-kan	30 000
	32	21		Dach	70 000
	33	22	Niepodległości 18	Instalacja wod-kan	40 000
	34	23		Dach	160 000
	35	24	Niepodległości 33	Instalacja wod-kan	30 000
	36	25	Osiecka 2	Termomodernizacja	150 000
	37	26	Przemysłowa 13-14	Odwodnienie budynku, podwórza i remont wejść	75 000
	38	27	Sienkiewicza 27	Przebudowa c.o.	40 000

	39	28	Słowiańska 18	Dach		100 000	
	40	29			Odwilgocenie budynku i elewacja		120 000
	41	30		Sokoła 6	Elewacja, dach, instalacje		260 000
	42	31	Średnia 14	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji	000	70	
	43	32	Świętojańska 2	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji	000	75	
	44	33	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy		950 000	
	45	34	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej		130 000	
	46	35		Przegląd instalacji elektrycznej		100 000	
	47	36		Wymiana stolarki okiennej		200 000	
	48	37		Wymiana podzielników		100 000	
	49	38		Zmiana sposobu ogrzewania		220 000	
	50	39		Wymiana wodomierzy		170 000	
	2022 Suma						5 060 000
2023	52	1	Andrzejewskiego 10	Wymiana instalacji elektrycznej	000	45	
	53	2	Andrzejewskiego 9	Wymiana instalacji elektrycznej	000	45	
	54	3	Gronowska 101	Zmiana sposobu ogrzewania	000	25	
	55	4	Holenderska 25-29	Remont logoterm		200 000	
	56	5	Jeziorkowska 92-102	Remont balkonów		280 000	
	57	6	Królowej Jadwigi 24	Elewacja	000	75	
	58	7	Królowej Jadwigi 31	Remont kapitalny		450 000	
	59	8	Lipowa 18	Wymiana instalacji wod-kan	000	80	
	60	9	Łaziebna 6	Dach	000	40	
	61	10	Marcinkowskiego 17	Wymiana instalacji elektrycznej		100 000	
	62	11	Narutowicza 15	Elewacja	000	75	
	63	12	Narutowicza 2-4	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji	000	75	
	64	13	Narutowicza 25	Elewacja		200 000	
	65	14	Narutowicza 27	Odwilgocenie ścian i elewacja		200 000	
	66	15	Narutowicza 30	Dach		100 000	
	67	16	Narutowicza 80	Odwilgocenie ścian	000	30	
	68	17	Niepodległości 33	Elewacja		150 000	
	69	18	Osiecka 3a	Dach	000	60	
	70	19	Osiecka 3b	Dach		60	

					000	
	71	20	Poniatowskiego 5	Dach		110 000
	72	21	Raclawicka 20	Remont logoterm		40
	73	22	Rumuńska 8	Zmiana sposobu ogrzewania	000	55
	74	23	Słowiańska 10	Dach		100 000
	75	24	Słowiańska 25	Wymiana instalacji wod-kan	000	40
	76	25	Słowiańska 39	Dach		200 000
	77	26	Słowiańska 45	Dach		100 000
	78	27	Słowiańska 55	Wymiana instalacji wod-kan	000	75
	79	28	Sobieskiego 34-36	Dach	000	80
	80	29	Wałowa 14	Elewacja		150 000
	81	30	Węzły ciepłne	Remont i modernizacja węzłów cieplnych		500 000
	82	31	Wierzbowa 9	Adaptacja budynku		400 000
	83	32	Zielona 6	Odwilgocenie ścian i elewacja		250 000
	84	33	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy		950 000
	85	34	Cale zasoby	Zmiana sposobu ogrzewania		400 000
	86	35		Wymiana stolarki okiennej		120 000
	87	36		Wymiana legalizacyjna wodomierzy	000	50
	89	38		Likwidacja ubikacji na korytarzu	000	90
2023 Suma						6 000 000
2024	90	1	17 Pułku Ułanów 5	Odwilgocenie budynku	000	35
	91	2	Andrzejewskiego 8	Wymiana instalacji elektrycznej	000	45
	92	3	Bracka 13	Odwilgocenie budynku	000	40
	93	4	Chrobrego 10-11	Naprawa drewnianej przybudówki	000	50
	94	5	Chrobrego 36	Dach		120 000
	95	6	Dąbrowskiego 9-11	Wymiana instalacji wod-kan i elektrycznej		200 000
	96	7	Grodzka 10	Odwilgocenie budynku	000	40
	97	8	Grodzka 4	Odwilgocenie budynku	000	35
	98	9	Grota-Roweckiego 15	Wymiana instalacji wod-kan	000	25
	99	10	Holenderska 25-29	Wymiana legalizacyjna ciepłomierzy	000	40
	100	11	Łазiebna 21	Dach		150 000
	101	12	Narutowicza 4	Wymiana instalacji wod-kan	000	50

	102	13	Niepodległości 14	Elewacja		100 000
	103	14	Niepodległości 2	Dach		110 000
	104	15	Niepodległości 33	Wymiana instalacji elektrycznej i wod-kan		125 000
	105	16	Nowy Rynek 12	Dach		150 000
	106	17	Przemysłowa 24	Wymiana instalacji wod-kan	000	50
	107	18	Sienkiewicza 9	Wymiana instalacji wod-kan	000	60
	108	19	Słowiańska 37	Dach, elewacja, instalacja wod-kan		420 000
	109	20	Słowiańska 5	Dach		120 000
	110	21	Słowiańska 57	Elewacja, dach		370 000
	111	22	Starozamkowa 9	Elewacja	000	70
	112	23	Wąska 4	Elewacja	000	80
	113	24	Zielona 6	Dach		210 000
	114	25	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy		1 000 000
	115	26	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej		100 000
	117	28		Likwidacja ubikacji na korytarzu		220 000
2024 Suma						4 015 000
2025	118	1	Grota-Roweckiego 15	Dach		100 000
	119	2	Klonowicza 6	Elewacja	000	60
	120	3	Kościelna 11	Dach, elewacja		200 000
	121	4	Kościelna 9	Dach, elewacja		200 000
	122	5	Leszczyńskich 16	Odwilgocenie budynku, elewacja, dach		200 000
	123	6	Leszczyńskich 22	Dach		110 000
	124	7	Leszczyńskich 36	Odwilgocenie budynku i elewacja		150 000
	125	8		Wymiana instalacji elektrycznej	000	50
	126	9	Leszczyńskich 37	Wymiana instalacji wod-kan	000	80
	127	10	Leszczyńskich 5	Odwilgocenie budynku, elewacja, instalacje wod-kan i elektryczna		350 000
	128	11	Metziga 29	Instalacja wod-kan i elektryczna, izolacja pionowa, elewacja		600 000
	129	12	Poplińskiego 6	Dach	000	40
	130	13	Przemysłowa 1a	Dach	000	60
	131	14	Słowiańska 39	Elewacja		120 000
	132	15	Słowiańska 55	Instalacja elektryczna	000	70
	133	16	Włodarczaka 40	Dach	000	90

	134	17	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	1 100 000
	135	18	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej	70 000
	137	20		Likwidacja ubikacji na korytarzu	170 000
	138	21		Wymiana kotłów C.O.	200 000
2025 Suma					4 020 000
Suma końcowa					20 295 000

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie i rozwój zasobu lokalowego Miasta Leszna w latach 2021 – 2025 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 38. 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.

§ 39. 1 Planowane koszty utrzymania zasobu w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 18

Lp.	Rodzaj kosztu	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
1	Wynagrodzenie zarządcy	3 655 880	3 721 690	3 788 680	3 856 880	3 926 300	18 949 430
2	Koszt materiałów	71 280	72 560	73 870	75 200	76 550	369 460
3	Koszt mediów	3 523 560	3 586 980	3 651 550	3 717 280	3 784 190	18 263 560
4	Remonty, konserwacje, opinie i analizy	8 311 350	8 352 950	8 395 310	11 038 420	9 882 310	45 980 340
	w tym remonty:	6 000 000	6 000 000	6 000 000	8 600 000	7 400 000	34 000 000
5	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	4 750 000
6	Opłata na pokrycie kosztów eksploatacji bud. wspóln.	885 660	901 600	917 830	934 350	951 170	4 590 610
7	Koszty ubezpieczeń	63 430	64 570	65 730	66 910	68 110	328 750
8	Podatek od nieruchomości	1 980	2 020	2 060	2 100	2 140	10 300
9	Usługi sprzątania	751 940	765 480	779 260	793 290	807 570	3 897 540
10	Opłata za gosp. odp. komunalnymi	1 469 990	1 496 450	1 523 390	1 550 810	1 578 730	7 619 370
11	Pozostałe koszty	391 060	398 100	405 270	412 570	420 000	2 027 000
12	Koszty postępowania sądowego i komorniczego	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	215 000
		20 119 130	20 355 400	20 595 950	23 440 810	22 490 070	107 001 360

§ 40. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Leszna w latach 2021 – 2025 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz dotacje budżetowej.

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

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

3. 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.

§ 41. Wysokość środków pochodzących z kredytów bankowych przeznaczonych na remonty zasobów mieszkaniowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 19

Źródło finansowania	2021	2022	2023	2024	2025	Razem 2021 - 2025
Przewidywana kwota kredytów bankowych zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe	0,97	0,92	0,50	0,51	0,56	3,46

Rozdział 9.

System zamiany lokali mieszkalnych

§ 42. 1. Gmina Miasto Leszno w latach 2021 – 2025 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. Gmina Miasto Leszno umożliwiała dokonywanie wymiany, zamiany lokali lub zapewnia lokale zamienne najemcom, w związku z planowanym remontem budynku lub samego lokalu zajmowanego przez najemcę, a także, gdy budynek lub lokal został wyłączony z użytkowania.

3. 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.

4. 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.

5. 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 10.

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.**

§ 43. 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 należytym 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 2021 - 2025 nie przewiduje się możliwości dokonania zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

3. Zarząd nad mieszkaniem znajdującymi się w placówkach oświatowych sprawują dyrektorzy tych jednostek.

§ 44. 1. 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 zawarcia 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) Kontynuację działań zmierzających do odzyskiwania zaległości czynszowych byłych najemców poprzez ich windykację od ich spadkobierców.

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

9) 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.

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

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

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

13) Odtwarzanie elementów zabytkowych w remontowanych budynkach.

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

15) Dążenie do zniesienia współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością Miasta na rzecz najemców lub w drodze przetargu.

16) Podejmowanie działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych.

17) 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.

§ 45. Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie z podziałem na przynależność do obszaru rewitalizacji przedstawia poniższa tabela:

Tabela 20

stan na dzień 31.12.2020									
Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych 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
			IŁOŚĆ	IŁOŚĆ				IŁOŚĆ	IŁOŚĆ
1	ANDRZEJEWSKIEGO 1-5	R	7	18	44	NARUTOWICZA 55	R	3	5
2	ANDRZEJEWSKIEGO 6-7	R	5	5	45	NIEPODLEGŁOŚCI 38		4	6
3	BOCZNA 8	R	3	1	46	NIEPODLEGŁOŚCI 54		4	5
4	CHROBREGO 25-26	R	9	6	47	NIEPODLEGŁOŚCI 74-76		13	7
5	CHROBREGO 43	R	0	3	48	NIEPODLEGŁOŚCI 78-84		6	34
6	CHROBREGO 46	R	6	3	49	NIEPODLEGŁOŚCI 86-90		12	18
7	CHROBREGO 47	R	1	4	50	NIEPODLEGŁOŚCI 102-106		12	18
8	CHROBREGO 49	R	9	10	51	NIEPODLEGŁOŚCI 108-116		18	32
9	DĄBROWSKIEGO 29-31	R	11	9	52	OPALIŃSKICH 30-34	R	8	22
10	DĄBROWSKIEGO 41-43	R	8	10	53	OPALIŃSKICH 48-52	R	4	26
11	JAGIELLOŃSKA 1		4	5	54	MUŚNICKIEGO 6		9	21
12	JAGIELLOŃSKA 5-5A		9	14	55	PROCHOWNIA 5-7-9		11	69
13	KŁONOWICZA 3	R	7	0	56	PRZEMYSŁOWA 7	R	7	4
14	KOMEŃSKIEGO 2	R	3	4	57	PRZEMYSŁOWA 28	R	8	5
15	KOŚCIELNA 3	R	2	3	58	SIENKIEWICZA 10	R	2	3
16	KOŚCIELNA 9	R	3	2	59	SIENKIEWICZA 26	R	3	5

17	OFIAR KATYNIA 11	R	4	4	60	SIKORSKIEGO 2-4		3	27
18	KRASIŃSK.3 METZIGA 9	R	10	8	61	SIKORSKIEGO 6-8		15	15
19	KRASIŃSKIEGO 4	R	3	7	62	SIKORSKIEGO 9-11-13		16	29
20	KRASIŃSKIEGO 11	R	8	3	63	SIKORSKIEGO 10-12		9	21
21	LESZCZYŃSKICH 10	R	4	1	64	SIKORSKIEGO 22-24		6	24
22	LESZCZYŃSKICH 11	R	4	2	65	SIKORSKIEGO 26-28-30		25	20
23	LESZCZYŃSKICH 13	R	6	5	66	SŁOWIAŃSKA 23	R	3	2
24	LESZCZYŃSKICH 20	R	4	9	67	KRASIŃSK.7, SŁOWIAŃSKA 24	R	3	3
25	LIPOWA 24	R	6	5	68	SŁOWIAŃSKA 32	R	11	1
26	LIPOWA 67-67A		3	14	69	SŁOWIAŃSKA 43-45	R	6	3
27	ŁAZIEBNA 1	R	8	2	70	17-GO STYCZNIA 3	R	4	3
28	ŁAZIEBNA 14	R	4	6	71	17-GO STYCZNIA 15	R	8	2
29	ŁAZIEBNA 13, ŚREDNIA 12a	R	1	5	72	17-GO STYCZNIA 16-22	R	12	28
30	1 MAJA 92		0	4	73	17-GO STYCZNIA 42-48	R	7	33
31	MATEJKI 1	R	5	2	74	ŚREDNIA 9	R	5	1
32	MATEJKI 2-3	R	5	2	75	ŁAZIEBNA 12 ŚREDNIA 13	R	3	7
33	MATEJKI 4	R	2	2	76	JANA PAWŁA II 4	R	5	1
34	MATEJKI 5	R	0	6	77	WŁODARCZAKA 5	R	8	8
35	METZIGA 1-2	R	8	6	78	WŁODARCZAKA 7	R	6	10
36	METZIGA 5	R	2	3	79	WŁODARCZAKA 25-35	R	22	38
37	METZIGA 6	R	9	7	80	WŁODARCZAKA 32-36	R	8	22
38	METZIGA 31	R	6	3	81	WOLNOŚCI 28	R	5	3
39	METZIGA 32	R	3	1	82	W. POLSKIEGO 2-4		7	17
40	NARUTOWICZA 11	R	0	4	83	W. POLSKIEGO 6-8		3	21
41	NARUTOWICZA 8	R	8	1	84	W. POLSKIEGO 10-12		6	18
42	NARUTOWICZA 17	R	4	2	85	W. POLSKIEGO 14-16		6	18
43	NARUTOWICZA 25	R	2	2	86	ZACISZE 23	R	0	3
opis	OBJĘTE OBSZAREM REWITALIZACJI				87	ZIELONA 8	R	0	3
	POZA OBSZAREM REWITALIZACJI								

§ 46. Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych Miasta Leszna w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących innymi niż Miasto Leszno

Tabela 21

Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych Miasta Leszna w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w OBCYM ZARZĄDZIE											
stan na dzień 31.08.2020											
Lp.	ADRES	ZARZĄD	Rewitalizacja	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH (pow. z lok. użytkowymi)		LOKALE MIESZKALNE MIASTA		LOKALE MIESZKALNE Skarbu Państwa		LOKALE WYKUPIONE	
				ILOŚĆ	POW. [m²]	ILOŚĆ	POW. [m²]	ILOŚĆ	POW. [m²]	ILOŚĆ	POW. [m²]
1	ARMII KRAJOWEJ 5-6	LSM		44	2 197,80	1	53,30			43	2 144,50
2	BERWINSKICH 10-11-12-13	Małgorzata Kiepsch	R	8	343,11	2	90,96			6	252,15
3	Dąbrowskiego 33-35	SYSTEM PLUS	R	21	1 112,03	5	202,18			16	909,85
3	DĄBROWSKIEGO 37-39	SYSTEM PLUS	R	20	1 044,03	6	291,85	1	37,55	13	752,18
4	FRANKIEWICZA 1	Zielone Światło		5	325,04	1	40,04			4	285,00
5	JAGIELLOŃSKA 3	SYSTEM PLUS		12	1 119,16	1	55,33			11	1 063,83
6	JAGIELLOŃSKA 10	LSM		48	2 470,40	1	34,00			47	2 436,40
7	JEZIORKOWSKIEJ 12-16 i 18-22	Zielone Światło		51	2 822,50	9	427,17			42	2 395,33
8	JEZIORKOWSKIEJ 30-36	BMU Broker		24	1 794,00	1	57,50			23	1 736,50
9	JEZIORKOWSKIEJ 38-40-42	"BAZA" M.Grzeško		18	1 154,49	4	254,69			14	899,80
10	NARUTOWICZA 87	Proper Home	R	5	283,65	1	34,72			4	248,93
11	NIEMIECKA 2-14	LSM		70	3 264,80	1	46,70			69	3 218,10
12	MARCINKOWSKIEGO 4	Proper Home	R	9	554,36	3	281,26			6	273,10
13	MUŚNICKIEGO 5	"BAZA" M.Grzeško		30	1 329,50	1	42,60			29	1 286,90
15	PROCHOWNIA 13	LSM		80	3 429,00	1	28,70			79	3 400,30
16	RUMUŃSKA 5	LSM		62	3 474,00	1	53,60			61	3 420,40
17	SIENKIEWICZA 12-13-14	BZN Z.Piwoński	R	30	1 450,40	2	93,02			28	1 357,38
18	SIENKIEWICZA 18-19	BMU Broker	R	18	753,03	4	197,68			14	555,35
19	SIENKIEWICZA 20-21	BMU Broker	R	18	749,38	6	186,36			12	563,02
20	SIKORSKIEGO 14-16	SYSTEM PLUS		30	1 189,92	6	258,24			24	931,68
21	W. POLSKIEGO 1-3	Zielone Światło		18	1 004,50	3	152,90			15	851,60
22	WYSZYŃSKIEGO 44	Zielone Światło		10	477,00	1	39,40			9	437,60
24	ZWYCIĘSTWA 1-3-5-7	"BAZA" M.Grzeško		54	2 100,70	10	390,30	2	86,10	42	1 710,40
	Opis:	Razem:		685	34 442,80	71	3 312,50	3	123,65	611	31 130,30

Uzasadnienie

do uchwały Nr ... Rady Miejskiej Leszna z dnia ...

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021 – 2025

Projekt uchwały Rady Miejskiej Leszna w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021 – 2025 koresponduje ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących obligujących gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. W związku z powyższym nastąpiła konieczność skrócenia obowiązywania poprzedniej uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, który obejmował lata 2018-2022. Opracowany dokument zawiera w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 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 w latach 2021 – 2025;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 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;
- system zamiany lokali komunalnych;
- planowaną sprzedaż lokali,
- określone w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Leszna działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom, m.in. przez sprzedaż lokali mieszkalnych. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

Polityka czynszowa Miasta Leszna będzie polegać na m.in. na stopniowym podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali, jednak uwzględniać będzie sytuację najuboższych mieszkańców, a także stan techniczny budynków i wyposażenie techniczne lokali.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna.