

PROJEKT

Druk nr **558**

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

KIEROWNIK BIURA PRAWNEGO
radca prawny
E. IV.
Emilia Sworacka

84
Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia

Wieloletni program 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. Ilekroć 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 2021 r. poz. 1048);
- 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

towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

- 9) Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Leszna – należy przez to 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 oraz 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 - 31.064,13m².
- 2) Najem socjalny obejmował 156 lokali Gminy o łącznej powierzchni - 5.749,82m².
- 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 § 44 i § 45.
3. Gmina Miasto Leszno zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, wykorzystując również inne narzędzia adekwatne do sytuacji zdrowotnej, majątkowej i społecznej poszczególnych osób i rodzin, poprzez:
 - 1) partycypację w budowie 38 lokali mieszkalnych w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego na terenie Miasta Leszna;
 - 2) funkcjonowanie 6 mieszkań chronionych dla wychowanków rodzinnej pieczy zastępczej i domów dziecka administrowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie;
 - 3) wynajmowanie mieszkań w placówkach oświatowych nauczycielom i pracownikom nie będącym nauczycielami, zatrudnionym w placówkach oświatowych;
 - 4) 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

L.p.	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

§ 7.1. Prognozę wielkości i wyposażenia lokali w zasobie mieszkaniowym określa poniższa tabela:

Tabela 2

PROGNOZA WIELKOŚCI I WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO LOKALI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA LESZNA (2021-2025)										
LATA (stan na 31.XII)	LICZBA LOKALI		WYPOSAŻENIE TECHNICZNE							
			WODOCIĄG SIECIOWY	KANALIZACJA	PRZEWODOWY	GAZ	CIEPŁA WODA	CENTRALNE OGRZEWANIE	PIECE	ŁAZIENKA I WC W MIESZKANIU
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. tymczasowe pom.

d. pozostałe

2. Stan techniczny budynków znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta Leszna przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3

l.p.	adres	stan elewacji	stan dachu	stan klatki	stan elektryki	stan wod-kan	wilgoć	rok budowy
1	1 Maja 3	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1945
2	1 Maja 64	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	tak	1900
3	1 Maja 85	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1920
4	17 Pułku Ułanów 5	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1945
5	Andrzejewskiego 10	zadowolający	dobry	zły	zadowolający	zadowolający		1943
6	Andrzejewskiego 8	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1943
7	Andrzejewskiego 9	zadowolający	dobry	zły	zadowolający	zadowolający		1943
8	Bracka 13	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1886
9	Bracka 6	dobry, zły od podwórza	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1887
10	Chrobrego 1	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1878
11	Chrobrego 10-11	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1945
12	Chrobrego 36	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający		1879
13	Chrobrego 44	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1885
14	Dąbrowskiego 13	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1857
15	Dąbrowskiego 17	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1840
16	Dąbrowskiego 19	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1900
17	Dąbrowskiego 21	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1898
18	Dąbrowskiego 4, 4a, 6	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1898
19	Dąbrowskiego 45	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1899
20	Dąbrowskiego 9, 11	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1891
21	Dożynkowa 37	zły	zły	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1894

22	Gajowa 1	dobry	dobry	brak	dobry	zadowolający		1965
23	Gajowa 3	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	zadowolający		1969
24	Grodzka 10	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1888
25	Grodzka 4	zły	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1935
26	Gronowska 101	zły	zły	zły	zły	zły		1945
27	Gronowska 101/A	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	dobry		2008
28	Gronowska 47	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1925
29	Grota Roweckiego 10	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1894
30	Grota Roweckiego 15	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1894
31	Holenderska 25-29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2004
32	Jana Pawła 17, 19	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1906
33	Jeziorkowskiej 92-102	dobry	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry		2003
34	Klonowicza 6	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1781
35	Klonowicza 7	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1801
36	Klonowicza 8	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1914
37	Kościelna 11	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1891
38	Kościelna 6	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1852
39	Kraśnińskiego 16	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1915
40	Kraśnińskiego 28	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1945
41	Królowej Jadwigi 20	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1899
42	Królowej Jadwigi 24	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1899
43	Królowej Jadwigi 28	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zły		1898
44	Królowej Jadwigi 31	zły	zły	zły	zły	zadowolający		1901
44	Leszczyńskich 12	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1887
45	Leszczyńskich 16	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1914
46	Leszczyńskich 22	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1901
47	Leszczyńskich 32	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1911
48	Leszczyńskich 36	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1914
49	Leszczyńskich 37	zadowolający	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1906
50	Leszczyńskich 42, 42a	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1897
51	Leszczyńskich 5	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1886
52	Leszczyńskich 7	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający		1897
53	Leszczyńskich 9	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1908
54	Lipowa 11	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1914
55	Lipowa 18	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1916
56	Lipowa 30	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1908
57	Lipowa 75	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1915
58	Lipowa 76	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1926
59	Lipowa 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		
60	Łaziebna 21	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1879
61	Łaziebna 6	zadowolający	zły	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1846
62	Łaziebna 8	zły	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1879
63	Łowiecka 101	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	dobry		2010

64	Łowiecka 103	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	dobry		2009
65	Łowiecka 105	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	dobry		2012
66	Łowiecka 107	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	dobry		2010
67	Łowiecka 99	zadowolający	zadowolający	brak	zadowolający	dobry		2012
68	Marcinkowskiego 17	zły	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1945
69	Matejki 12	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający		1912
70	Metziga 29	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1847
71	Metziga 34-słowińska 13	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1945, 1820
72	Mickiewicza 2	zadowolający	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1897
73	Mickiewicza 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1857
74	Narutowicza 30	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1869
75	Narutowicza 34	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1897
76	Narutowicza 5	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1893
77	Narutowicza 58	zły	zły	zły	zły	zadowolający	tak	1901
78	Narutowicza 15	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1905
79	Narutowicza 2, 4	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1911
80	Narutowicza 27	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1871
81	Narutowicza 64	dobry	dobry	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1910
82	Narutowicza 75 Zaczysze 1	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1907
83	Narutowicza 80	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1901
84	Niepodległości 53	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1891
85	Niepodległości 67	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1883
86	Niepodległości 12	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1864
87	Niepodległości 14	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1897
88	Niepodległości 15	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1851
89	Niepodległości 18	zły	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1873
90	Niepodległości 2	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1875
91	Niepodległości 33	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1869
92	Niepodległości 52	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1853
93	Nowy Rynek 12	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1891
94	Nowy Rynek 27	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1891
95	Nowy Rynek 3	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1851
96	Nowy Rynek 4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1741
97	Nowy Rynek 5	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1855
98	Ofiar Katynia 9	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1885
99	Osiecka 1	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1957
100	Osiecka 2	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1959
101	Osiecka 2 A	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1959
102	Osiecka 3	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1956
103	Osiecka 3A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2015
104	Osiecka 3B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2015
105	Poniatowskiego 5	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1902

106	Poplińskiego 6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1906
107	Przemysłowa 13-14	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1851
108	Przemysłowa 1a	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1889
109	Przemysłowa 24	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1851
110	Przemysłowa 27	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1871
111	Racławicka 20	dobry	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający		1924
112	Rumuńska 8	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1975
113	Rynek Zaborowski 18	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1924
114	Rynek Zaborowski 8	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1880
115	Rynek Zaborowski 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1930
116	Sienkiewicza 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1945
117	Sienkiewicza 27	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1895
118	Sienkiewicza 6	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający		1931
119	Sienkiewicza 9	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający		1778
120	Słowiańska 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1932
121	Słowiańska 10, Boczna 17	dobry/zadowol	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1891
122	Słowiańska 18	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1861
123	Słowiańska 25	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1866
124	Słowiańska 37	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1855
125	Słowiańska 38	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1855
126	Słowiańska 39	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1899
127	Słowiańska 46	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1877
128	Słowiańska 5	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1850
129	Słowiańska 55	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1851
130	Słowiańska 57	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	tak	1912
131	Słowiańska 59	zadowolający	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1912
132	Sobieskiego 32	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1971
133	Sobieskiego 34-36	zadowolający	zły	zadowolający	dobry	dobry	tak	1997
134	Sokoła 6	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1888
135	Starozamkowa 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1932
136	Średnia 14	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1869
137	Średnia 22	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1841
138	Święciechowska 48	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1911
139	Świętojańska 2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1873
140	Wałowa 14	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1913
141	Wałowa 7	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1906
142	Wąska 4	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1851
143	Wierzbowa 9	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1964
144	Włodarczaka 40	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1943
145	Wolności 5	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1897
146	Wyszyńskiego 59	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		
147	Zielona 6	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1915
148	Zielona 13	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1913
149	Zielona 14	zadowolający	dobry	brak	zadowolający	zadowolający	tak	1946

Objaśnienia do tabeli 3

Stan elewacji	Dobry	2	Wyremontowany
	Zadowalający	1	Nadaje się do remontu
	Zły	0	Odpadający tynk lub brak tynku
Stan dachu	Dobry	2	Wyremontowany
	Zadowalający	1	Pokrycie bez przecieków jednak wymagające remontu
	Zły	0	Nieszczelny dach lub zły stan konstrukcji
Stan klatki schodowej (części wspólnych)	Dobry	2	Wyremontowana
	Zadowalający	1	Do odświeżenia
	Zły	0	Odpadające tynki itp.
Stan instalacji elektrycznej	Dobry	2	Wymieniona lub w całości miedziana
	Zadowalający	1	Mieszana lub aluminiowa ale nadająca się do eksploatacji
	Zły	0	Uszkodzone rozdzielnie, częste awarie
Stan instalacji wod-kan	Dobry	2	Wymieniona lub stosunkowo młody budynek
	Zadowalający	1	Instalacja do wymiany w przyszłości ale bez awarii
	Zły	0	Niezbędna wymiana ze względu na stan i/lub awarie
Wilgoć w przyziemiu	Tak	2	Brak widocznych objawów podciągania wilgoci z gruntu
	Nie	0	Występuje zawilgocenie ścian w przyziemiu

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna na lata 2021-2025

Tabela 4

l.p.	adres	rok budowy	Ocena 2021	Ocena 2022	Ocena 2023	Ocena 2024	Ocena 2025
1	1 Maja 3	1945	8	8	8	8	8
2	1 Maja 64	1900	6	6	6	6	6
3	1 Maja 85	1920	7	7	7	7	7
4	17 Pułku Ułanów 5	1945	3	5	5	7	7
5	Andrzejewskiego 10	1943	7	7	8	8	8
6	Andrzejewskiego 8	1943	8	8	8	9	9
7	Andrzejewskiego 9	1943	7	7	8	8	8
8	Bracka 13	1886	7	7	7	7	7
9	Bracka 6	1887	5,5	6,5	6,5	6,5	6,5
10	Chrobrego 1	1878	6	6	6	6	6
11	Chrobrego 10-11	1945	6	6	6	6	6
12	Chrobrego 36	1879	9	9	9	10	10
13	Chrobrego 44	1885	6	6	6	6	6
14	Dąbrowskiego 13	1857	7	7	7	7	7
15	Dąbrowskiego 17	1840	3	3	3	3	3
16	Dąbrowskiego 19	1900	3	3	3	3	3
17	Dąbrowskiego 21	1898	9	9	9	9	9

18	Dąbrowskiego 4, 4a, 6	1898	10	10	10	10	10
19	Dąbrowskiego 45	1899	10	10	10	10	10
20	Dąbrowskiego 9, 11	1891	6	6	6	6	6
21	Dożynkowa 37	1894	2	2	2	2	2
22	Gajowa 1	1965	9	9	9	9	9
23	Gajowa 3	1969	6	6	6	6	6
24	Grodzka 10	1888	5	5	5	7	7
25	Grodzka 4	1935	5	5	5	7	7
26	Gronowska 101	1945	2	2	2	2	2
27	Gronowska 101/A	2008	7	7	7	7	7
28	Gronowska 47	1925	8	8	8	8	8
29	Grota Roweckiego 10	1894	7	7	7	7	7
30	Grota Roweckiego 15	1894	6	6	6	7	8
31	Holenderska 25-29	2004	12	12	12	12	12
32	Jana Pawła 17, 19	1906	8	8	8	8	8
33	Jeziorowskiej 92-102	2003	10	10	10	10	10
34	Klonowicza 6	1781	6	6	6	6	7
35	Klonowicza 7	1801	6	6	6	6	6
36	Klonowicza 8	1914	7	7	7	7	7
37	Kościelna 11	1891	7	7	7	7	9
38	Kościelna 6	1852	8	8	8	8	8
39	Kraśńskiego 16	1915	10	11	11	11	11
40	Kraśńskiego 28	1945	6	6	6	6	6
41	Królowej Jadwigi 20	1899	6	6	6	6	6
42	Królowej Jadwigi 24	1899	6	6	8	8	8
43	Królowej Jadwigi 28	1898	4	4	4	4	4
44	Królowej Jadwigi 31	1901	3	3	3	3	3
44	Leszczyńskich 12	1887	6	8	8	8	8
45	Leszczyńskich 16	1914	5	5	5	5	9
46	Leszczyńskich 22	1901	5	5	5	5	6
47	Leszczyńskich 32	1911	7	7	7	7	7
48	Leszczyńskich 36	1914	8	9	9	9	10
49	Leszczyńskich 37	1906	9	9	9	9	10
50	Leszczyńskich 42, 42a	1897	7	7	7	7	7
51	Leszczyńskich 5	1886	8	8	8	8	10
52	Leszczyńskich 7	1897	9	9	9	9	9
53	Leszczyńskich 9	1908	8	8	8	8	8
54	Lipowa 11	1914	7	7	7	7	7
55	Lipowa 18	1916	7	7	8	8	8
56	Lipowa 30	1908	7	7	7	7	7
57	Lipowa 75	1915	9	9	9	9	9
58	Lipowa 76	1926	7	7	7	7	7
59	Lipowa 9		7	7	7	7	7
60	Łазiebna 21	1879	5	5	5	6	6
61	Łазiebna 6	1846	3	3	5	5	7
62	Łазiebna 8	1879	5	5	5	5	7

63	Łowiecka 101	2010	7	7	7	7	7
64	Łowiecka 103	2009	7	7	7	7	7
65	Łowiecka 105	2012	7	7	7	7	7
66	Łowiecka 107	2010	7	7	7	7	7
67	Łowiecka 99	2012	7	7	7	7	7
68	Marcinkowskiego 17	1945	6	6	7	7	7
69	Matejki 12	1912	8	9	9	9	9
70	Metziga 29	1847	5	5	5	5	10
71	Metziga 34- Słowiańska 13	1945, 1820	4	5	5	5	5
72	Mickiewicza 2	1897	9	9	9	9	9
73	Mickiewicza 1	1857	7	7	7	7	7
74	Narutowicza 30	1869	4	4	6	6	6
75	Narutowicza 34	1897	9	9	9	9	9
76	Narutowicza 5	1893	3	3	3	3	7
77	Narutowicza 58	1901	1	7	7	7	7
78	Narutowicza 15	1905	3	4	8	8	8
79	Narutowicza 2, 4	1911	7	9	10	11	11
80	Narutowicza 27	1871	5	5	8	8	8
81	Narutowicza 64	1910	6	6	6	6	6
82	Narutowicza 75 Zacisze 1	1907	3	3	6	6	6
83	Narutowicza 80	1901	4	4	6	6	6
84	Niepodległości 53	1891	4	4	4	4	6
85	Niepodległości 67	1883	5	5	5	5	7
86	Niepodległości 12	1864	6	6	6	6	6
87	Niepodległości 14	1897	3	5	5	9	9
88	Niepodległości 15	1851	3	3	8	8	8
89	Niepodległości 18	1873	5	7	7	7	7
90	Niepodległości 2	1875	8	8	8	8	8
91	Niepodległości 33	1869	6	7	10	11	11
92	Niepodległości 52	1853	3	3	8	8	8
93	Nowy Rynek 12	1891	10	10	10	10	10
94	Nowy Rynek 27	1891	7	7	7	7	7
95	Nowy Rynek 3	1851	7	7	7	7	7
96	Nowy Rynek 4	1741	7	7	7	7	7
97	Nowy Rynek 5	1855	7	7	7	7	7
98	Ofiar Katynia 9	1885	9	9	9	9	9
99	Osiecka 1	1957	8	8	8	8	8
100	Osiecka 2	1959	8	9	9	9	9
101	Osiecka 2 A	1959	8	8	8	8	8
102	Osiecka 3	1956	8	8	8	8	8
103	Osiecka 3A	2015	12	12	12	12	12
104	Osiecka 3B	2015	12	12	12	12	12
105	Poniatowskiego 5	1902	4	4	5	5	7
106	Poplińskiego 6	1906	7	7	7	7	8

107	Przemysłowa 13-14	1851	6	8	8	8	8
108	Przemysłowa 1a	1889	6	6	6	6	6
109	Przemysłowa 24	1851	7	7	7	8	8
110	Przemysłowa 27	1871	6	6	6	6	6
111	Racławicka 20	1924	10	10	10	10	10
112	Rumuńska 8	1975	7	7	7	7	7
113	Rynek Zaborowski 18	1924	7	7	7	7	7
114	Rynek Zaborowski 8	1880	8	8	8	8	8
115	Rynek Zaborowski 9	1930	7	7	7	7	7
116	Sienkiewicza 1	1945	7	7	7	7	7
117	Sienkiewicza 27	1895	7	7	7	7	7
118	Sienkiewicza 6	1931	8	8	8	8	8
119	Sienkiewicza 9	1778	8	8	8	9	9
120	Słowiańska 1	1932	5	5	5	5	5
121	Słowiańska 10, Boczna 17	1891	5,5	5,5	6,5	6,5	6,5
122	Słowiańska 18	1861	4	9	9	9	9
123	Słowiańska 25	1866	4	4	5	5	5
124	Słowiańska 37	1855	3	3	3	9	9
125	Słowiańska 38	1855	6	6	6	6	8
126	Słowiańska 39	1899	5	5	6	6	9
127	Słowiańska 46	1877	6	6	7	7	7
128	Słowiańska 5	1850	4	4	4	5	5
129	Słowiańska 55	1851	8	8	9	9	10
130	Słowiańska 57	1912	6	6	6	10	10
131	Słowiańska 59	1912	4	5	5	5	5
132	Sobieskiego 32	1971	6	6	6	6	6
133	Sobieskiego 34-36	1997	6	6	8	8	8
134	Sokoła 6	1888	6	11	11	11	11
135	Starozamkowa 9	1932	7	7	7	8	8
136	Średnia 14	1869	3	5	5	5	5
137	Średnia 22	1841	5	5	5	5	5
138	Święciechowska 48	1911	7	7	7	7	7
139	Świętojańska 2	1873	5	7	7	7	7
140	Wąłowa 14	1913	6	6	9	9	9
141	Wąłowa 7	1906	6	6	6	6	6
142	Wąska 4	1851	5	5	5	7	7
143	Wierzbowa 9	1964	6	6	6	6	6
144	Włodarczaka 40	1943	8	8	8	8	8
145	Wolności 5	1897	7	7	7	7	7
146	Wyszyńskiego 59		7	7	7	7	7
147	Zielona 6	1915	3	3	5	9	9
148	Zielona 13	1913	5	5	5	5	7
149	Zielona 14	1946	5	5	5	5	5

Legenda do tabeli 4:

Bardzo dobry	12
Bardzo dobry	11
Dobry	10
Dobry	9
Dobry	8
Zadowalający	7
Zadowalający	6
Zadowalający	5
Zły	4
Zły	3
Zły	2
Bardzo zły	1
Bardzo zły	0

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 5

Potrzeby	2021	2022	2023	2024	2025
najem socjalny lokalu	81	80	82	84	91
lokale zamienne	25	35	45	49	53
lokale 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
lokale zamienne	20	25	21	24	24
lokale 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) adaptacja budynku biurowo-administracyjnego na budynek mieszkalny na terenie pokolejowym przy ul. Towarowej w Lesznie w latach 2024-2025, 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 roku 2023, koszt 250.000,00 zł;
- 4) najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów;
- 5) wyburzenie istniejących budynków przy ul. Gajowej nr 1 i 3 i budowa na tej nieruchomości trzech budynków z 34 lokalami komunalnymi w latach 2021-2024, koszt 6.000.000,00 zł;
- 6) 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 6

	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 7

	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Liczba wyroków</i>	113	118	125	132	147
najem socjalny lokalu	80	82	84	91	104
tymczasowe pomieszczenia	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	110.000,00 zł	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

§ 11.1. 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) 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) tymczasowego pomieszczenia.

2. Wprowadza się na terenie Gminy Miasta Leszna podział na 2 strefy położenia budynku:

1) strefa I obejmująca lokale położone w budynkach położonych przy następujących ulicach: 1 Maja, 17 Pułku Ułanów, 17 Stycznia, 55 Pułku Piechoty, por. Wacława Andrzejewskiego, Armii Krajowej, Berwińskich, Boczna, Bracka, Bolesława Chrobrego, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Dożynkowa, ks. Edwarda Frankiewicza, Grodzka, Gronowska (budynek nr 47), gen. Stefana Grota Roweckiego, Jagiellońska, Holenderska, Al. Jana Pawła II, Barbary Jeziorkowskiej, Sebastiana Klonowicza, plac Jana Amosa Komeńskiego, Kościelna, Al. Zygmunta Krasińskiego, Królowej Jadwigi, Leszczyńskich, Lipowa, Łaziebna, Karola Marcinkowskiego, Jana Matejki, pl. Jana Metziga, Adama Mickiewicza, gen. Józefa Dowbora-Muśnickiego, Gabriela Narutowicza, Niemiecka, Niepodległości, Nowy Rynek, Ofiar Katynia, Opalińskich, księcia Józefa Poniatowskiego, Jana Poplińskiego, Prochownia, Przemysłowa, Raclawicka, Rumuńska, Rynek Zaborowski, Henryka Sienkiewicza, gen. Władysława Sikorskiego, Słowiańska, Jana Sobieskiego, Sokoła, Starozamkowa, Średnia, Święciechowska, Świętojańska, Wałowa, Wąska, Wierzbowa, por. Leona Włodarczaka, Wojska Polskiego, Wolności, ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Zacisze, Zielona, Zwycięstwa;

2) strefa II obejmująca lokale położone w budynkach położonych przy następujących ulicach: Łowiecka, Gajowa, Gronowska (budynek nr 101 i 101A), Osiecka.

§ 12. 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.

§ 13. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania, położenia mieszkania w budynku oraz stanu technicznego i położenia budynku:

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%
- za mieszkanie zlokalizowane w budynku w strefie II - 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%. 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 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,
- 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.),
- 4) przez kompleksową termomodernizację budynku rozumie się ocieplenie ścian zewnętrznych i wymianę stolarki drzwiowej i okiennej.

§ 14. 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.

§ 15.1. 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 zwwyżek.

§ 16. 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 § 13 ust. 1 i 2.

§ 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 § 11 pkt 4 załącznika do uchwały wynosi 200% stawki czynszu obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w § 13 ust.1 i 2.

§ 19. Wysokość i zasady podwyższania stawki czynszu za lokale, o których mowa w § 11 pkt 5 określa umowa. Do stawek czynszu za te lokale nie stosuje się zasad określonych w § 13 ust. 1 i 2.

§ 20. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu zgodnie z § 13 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 § 13 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.

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

§ 22.1. 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.

§ 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.

§ 24. 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 ze zm.):

Tabela 8

Dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód miesięczny przypadający na 1 osobę w gospodarstwie wielosobowym	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% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	10

§ 25. Obniżki czynszu, o których mowa w § 24 nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:

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

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025

§ 26. 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, Lipowej 22/4 i Grunwaldzkiej 2a/2) oraz 106 lokali (przy ulicy por. Wacława Andrzejewskiego, Berwińskich, Bolesława Chrobrego, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Grunwaldzkiej, Jagiellońskiej, Al. Jana Pawła II, Barbary Jeziorkowskiej, Kościelnej, Al. Zygmunta Krasińskiego, Królowej Jadwigi, Leszczyńskich, Łazienkiej, 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.

§ 27. Przyjęto założenie, że w okresie 2021- 2025 r. średnioroczna sprzedaż lokali na wniosek najemców, wynosić będzie 40 lokali (łącznie 2.000,00 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 9

L.p.	Rok	Ilość lokali / pow. w m ²	Cena 1 m ²	Dochód ze sprzedaży w zł
1.	2021	40 / 2000,00	2.300,00	750.000,00
2.	2022	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
3.	2023	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
4.	2024	40 / 2000,00	2.300,00	1.200.000,00
5.	2025	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.

§ 28.1. Do całkowitej prywatyzacji przeznaczono 8 budynków, w których znajduje się 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.154,68 m² oraz 13 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.271,91 m², zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 10

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:

- 1) centrum miasta;
- 2) niewielka liczba lokali mieszkalnych;
- 3) przewidywana wysoka cena zbycia.

3. Założenia:

- 1) 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;
- 2) w poz. nr 1 i 6 przyjęto jako dochód aktualną wartość rynkową możliwą do uzyskania w drodze przetargu;
- 3) w poz. nr 2 przyjęto jako dochód aktualną wartość rynkową możliwą do uzyskania w drodze przetargu ze sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej;
- 4) 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

§ 29.1. 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 11

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:	25/1.095,87	-	2.347.000,00	-	20

2. Założenia:

- 1) 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;
- 2) 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

§ 30.1. 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 12

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./pow. w m ²	Liczba lokalu 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. Jarosława Dąbrowskiego 17	9/469,29	x	750.000,00	2023	8
	gen. Jarosława 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 lokale	2024 r.	700.000,00 zł

3. Założenia:

- 1) w poz. nr 1 do wyliczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² gruntu uzyskanego przy sprzedaży terenu pod budownictwo wielorodzinne;
- 2) w poz. nr 2 i 3 do wyliczenia dochodu przyjęto najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania cenę na rynku;
- 3) 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.

§ 31.1. 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 13

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./ pow. w m ²	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:

- 1) 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”;
- 2) 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.);
- 3) lokale, których najemcy pozyskują lokale zamienne sprzedawane są w przetargu.

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

Tabela 14

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	40/2.000,00	750.000,00	-
		Tabela 8	17/1.469,04	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:		73/4.187,53	4.413.400,00	12
2	2022	Tabela 7	40/2.000,00	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:		46/2.245,58	1.740.000,00	4
3	2023	Tabela 7	40/2.000,00	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:		65/3.245,91	2.658.000,00	14
4	2024	Tabela 7	40/2.000,00	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:		56/3.110,47	3.014.000,00	5
5	2025	Tabela 7	40/2.000,00	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:		59/2.873,75	3.036.000,00	19
		ŁĄCZNIE:	299/15.663,24	14.861.400,00	54

Rozdział 7.

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów i modernizacji

§ 32.1. 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 nie pogorszonym, a także przeprowadzić remonty kapitalne substancji mieszkaniowej w przypadkach koniecznych.

Tabela 15

Zakres remontu	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Łącznie
Remonty kapitalne	- zł	1.300.000 zł	955.000 zł	1.040.000 zł	1.100.000 zł	4.395.000 zł
Wymiana instalacji wod-kan, gazowych, ciepłowniczych, elektrycznych i zmiana systemów C.O.	150.000 zł	740.000 zł	865.000 zł	355.000 zł	200.000 zł	2.310.000 zł
Remonty dachów	- zł	800.000 zł	850.000zł	610.000 zł	290.000 zł	2.550.000 zł
Wymiana okien i elewacji	- zł	950.000 zł	1.250.000 zł	600.000 zł	990.000 zł	3.790.000 zł
Inne	1.050.000zł	1.270.000 zł	2.080.000 zł	1.410.000 zł	1.440.000 zł	7.250.000 zł
Suma	1.200.000 zł	5.060.000 zł	6.000.000 zł	4.015.000 zł	4.020.000 zł	20.295.000 zł

2. Ogółem zakres potrzeb remontowych budynków komunalnych zarządzanych przez MZBK w latach 2021 – 2025 wynosi 20.295.000 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. nieistniejących instalacji centralnego ogrzewania czy odwodnienia budynku.

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

Tabela 16

**Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnotowych z udziałem gminy
(z uwzględnieniem części gminnej)**

L.p.	Zakres remontu	1	2	3	4	5	Łącznie	
		2021	2022	2023	2024	2025	suma (orientacyjna kwota)	liczba budynków
1	Remonty kapitalne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0
2	Wymiana instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych	120.000 zł	65.000 zł	320.000 zł	645.000 zł	81.000 zł	1.231.000 zł	27
3	Remonty dachów	210.000 zł	120.000 zł	160.000 zł	40.000 zł	50.000 zł	580.000 zł	8
4	Wymiana okien i remont elewacji	1.130.000 zł	1.215.000 zł	885.000 zł	725.000 zł	600.000 zł	4.555.000 zł	39
5	Inne prace remontowe	420.000 zł	285.000 zł	315.000 zł	265.000 zł	160.000 zł	1.445.000 zł	71
Razem:		1.880.000 zł	1.685.000 zł	1.680.000 zł	1.675.000 zł	891.000 zł	7.811.000 zł	
6	Splata zobowiązań z lat poprzednich (kredyty)	1.729.000 zł	2.649.000 zł	3.149.000 zł	3.659.000 zł	4.219.000 zł		
Ogółem:		3.609.000 zł	4.334.000 zł	4.829.000 zł	5.334.000 zł	5.110.000 zł		
Udział gminy:		2.129.310 zł	2.557.060 zł	2.607.660 zł	2.880.360 zł	2.759.400 zł		

2. Wykazane potrzeby remontowe wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane częściowo z kredytów bankowych (ok. 44%).

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

Tabela 17

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.

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

Tabela 18

Rok	Lp. zbiorcze	Lp.	Adres	Zakres przewidywanych prac remontowych	Szacowany koszt planowanych remontów
2021	1	1	Słowiańska 18	Przebudowa instalacji wod-kan z likwidacją WC na korytarzu	50.000,00 zł
	2	2	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	870.000,00 zł
	3	3	Całe zasoby	Zmiana sposobu ogrzewania	100.000,00 zł
	4	4	Całe zasoby	Remont pustostanów	180.000,00 zł
2021 Suma					1.200.000,00 zł
2022	5	1	17 Pułku Ułanów 5	Dach	150.000,00 zł
	6	2	Bracka 6	Instalacja wod-kan	50.000,00 zł
	7	3	Chrobrego 1	Przyłącze wody	30.000,00 zł
	8	4	Holenderska 25-29	Naprawa lokali zgodnie z ekspertyzą	400.000,00 zł
	9	5	Krasińskiego 16	Instalacja wod-kan	20.000,00 zł
	10	6	Leszczyńskich 12	Elewacja	150.000,00 zł
	11	7	Leszczyńskich 36	Elewacja	150.000,00 zł
	12	8	Łowiecka 101	Zmiana sposobu ogrzewania	40.000,00 zł
	13	9	Łowiecka 103	Zmiana sposobu ogrzewania	40.000,00 zł
	14	10	Łowiecka 105	Zmiana sposobu ogrzewania	40.000,00 zł
	15	11	Łowiecka 107	Zmiana sposobu ogrzewania	40.000,00 zł
	16	12	Marcinkowskiego 17	Remonty balkonów	170.000,00 zł
	17	13	Matejki 12	Dach	65.000,00 zł
	18	14	Metziga 34	Instalacja wod-kan	60.000,00 zł

				i elektryczna	
	19	15	Narutowicza 15	Dach	80.000,00 zł
	20	16	Narutowicza 2	Dach	100.000,00 zł
	21	17	Narutowicza 2	Instalacja wod-kan	20.000,00 zł
	22	18	Narutowicza 58	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji, elewacja, dach	250.000,00 zł
	23	19	Słowiańska 59	Dach	75.000,00 zł
	24	20	Niepodległości 14	Instalacja wod-kan	30.000,00 zł
	25	21	Niepodległości 14	Dach	70.000,00 zł
	26	22	Niepodległości 18	Instalacja wod-kan	40.000,00 zł
	27	23	Niepodległości 18	Dach	160.000,00 zł
	28	24	Niepodległości 33	Instalacja wod-kan	30.000,00 zł
	29	25	Osiecka 2	Termomodernizacja	150.000,00 zł
	30	26	Przemysłowa 13-14	Odwodnienie budynku, podwórza i remont wejść	75.000,00 zł
	31	27	Sienkiewicza 27	Przebudowa c.o.	40.000,00 zł
	32	28	Słowiańska 18	Dach	100.000,00 zł
	33	29	Słowiańska 18	Odwilgocenie budynku i elewacja	120.000,00 zł
	34	30	Sokoła 6	Elewacja, dach, instalacje	260.000,00 zł
	35	31	Średnia 14	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji	70.000,00 zł
	36	32	Świętojańska 2	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji	75.000,00 zł
	37	33	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	870.000,00 zł
	38	34	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej	160.000,00 zł
	39	35	Całe zasoby	Remont pustostanów	400.000,00 zł
	40	36	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej	220.000,00 zł
	41	37	Całe zasoby	Zmiana sposobu ogrzewania	260.000,00 zł
	2022 Suma				5.060.000,00 zł
2023	42	1	Andrzejewskiego 10	Wymiana instalacji elektrycznej	45.000,00 zł
	43	2	Andrzejewskiego 9	Wymiana instalacji elektrycznej	45.000,00 zł

44	3	Gronowska 101	Zmiana sposobu ogrzewania	25.000,00 zł
45	4	Holenderska 25-29	Remont logoterm	200.000,00 zł
46	5	Jeziorkowskiej 92-102	Remont balkonów	230.000,00 zł
47	6	Królowej Jadwigi 24	Elewacja	75.000,00 zł
48	7	Niepodległości 52	Dach, elewacja, wykonanie izolacji	400.000,00 zł
49	8	Lipowa 18	Wymiana instalacji wod-kan	80.000,00 zł
50	9	Łaziebna 6	Dach	40.000,00 zł
51	10	Marcinkowskiego 17	Wymiana instalacji elektrycznej	100.000,00 zł
52	11	Narutowicza 15	Elewacja i wykonanie izolacji	125.000,00 zł
53	12	Narutowicza 2-4	Odwilgocenie budynku, wykonanie izolacji	75.000,00 zł
54	13	Niepodległości 15	Elewacja i wykonanie izolacji	150.000,00 zł
55	14	Narutowicza 27	Odwilgocenie ścian i elewacja	200.000,00 zł
56	15	Narutowicza 30	Dach	100.000,00 zł
57	16	Narutowicza 75 Zacisze 1	Wykonanie izolacji	100.000,00 zł
58	17	Narutowicza 80	Odwilgocenie ścian	30.000,00 zł
59	18	Niepodległości 33	Elewacja i wykonanie izolacji	200.000,00 zł
60	19	Niepodległości 15	Dach	80.000,00 zł
61	20	Poniatowskiego 5	Dach	110.000,00 zł
62	21	Raławicka 20	Remont logoterm	40.000,00 zł
63	22	Rumuńska 8	Zmiana sposobu ogrzewania	55.000,00 zł
64	23	Słowiańska 10	Dach	100.000,00 zł
65	24	Słowiańska 25	Wymiana instalacji wod-kan	40.000,00 zł
66	25	Słowiańska 39	Dach	200.000,00 zł
67	26	Słowiańska 46	Dach	100.000,00 zł
68	27	Słowiańska 55	Wymiana instalacji wod-kan	75.000,00 zł

	69	28	Sobieskiego 34-36	Dach	120.000,00 zł
	70	29	Wałowa 14	Elewacja i wykonanie izolacji	150.000,00 zł
	71	30	Węzły ciepłne	Remont i modernizacja węzłów ciepłych	500.000,00 zł
	72	31	Zielona 6	Dach	250.000,00 zł
	73	32	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	870.000,00 zł
	74	33	Całe zasoby	Zmiana sposobu ogrzewania	400.000,00 zł
	75	34	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej	220.000,00 zł
	76	35	Całe zasoby	Remont pustostanów	380.000,00 zł
	77	36	Całe zasoby	Likwidacja ubikacji na korytarzu	90.000,00 zł
2023 Suma					6.000.000,00 zł
2024	78	1	17 Pułku Ułanów 5	Odwilgocenie budynku	35.000,00 zł
	79	2	Andrzejewskiego 8	Wymiana instalacji elektrycznej	45.000,00 zł
	80	3	Chrobrego 10-11	Naprawa drewnianej przybudówki	50.000,00 zł
	81	4	Chrobrego 36	Dach	120.000,00 zł
	82	5	Grodzka 10	Odwilgocenie budynku	40.000,00 zł
	83	6	Grodzka 4	Odwilgocenie budynku	35.000,00 zł
	84	7	Grota-Roweckiego 15	Wymiana instalacji wod-kan	25.000,00 zł
	85	8	Łaziebna 21	Dach	150.000,00 zł
	86	9	Narutowicza 4	Wymiana instalacji wod-kan	50.000,00 zł
	87	10	Niepodległości 14	Elewacja i wykonanie izolacji	140.000,00 zł
	88	11	Narutowicza 75/ Zacisze 1	Dach	220.000,00 zł
	89	12	Niepodległości 33	Wymiana instalacji elektrycznej i wod-kan	125.000,00 zł
	90	13	Przemysłowa 24	Wymiana instalacji wod-kan	50.000,00 zł
	91	14	Sienkiewicza 9	Wymiana instalacji wod-kan	60.000,00 zł
	92	15	Słowiańska 37	Dach, elewacja, instalacja	420.000,00 zł

				wod-kan	
	93	16	Słowiańska 5	Dach	120.000,00 zł
	94	17	Słowiańska 57	Elewacja, dach, wykonanie izolacji	410.000,00 zł
	95	18	Starozamkowa 9	Elewacja	70.000,00 zł
	96	19	Wąska 4	Elewacja	80.000,00 zł
	97	20	Zielona 6	Odwilgocenie budynku i elewacja	210.000,00 zł
	98	21	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	870.000,00 zł
	99	22	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej	150.000,00 zł
	100	23	Całe zasoby	Likwidacja ubikacji na korytarzu	170.000,00 zł
	101	24	Całe zasoby	Remont pustostanów	370.000,00 zł
	2024 Suma				4.015.000,00 zł
2025	102	1	Grota-Roweckiego 15	Dach	100.000,00 zł
	103	2	Holenderska 25-29	Remont logoterm	40.000,00 zł
	104	3	Klonowicza 6	Elewacja	60.000,00 zł
	105	4	Kościelna 11	Dach, elewacja	200.000,00 zł
	106	5	Leszczyńskich 5	Instalacje wod-kan i elektryczna	100.000,00 zł
	107	6	Leszczyńskich 16	Odwilgocenie budynku, elewacja, dach	200.000,00 zł
	108	7	Leszczyńskich 22	Dach	110.000,00 zł
	109	8	Leszczyńskich 36	Wymiana instalacji elektrycznej	50.000,00 zł
	110	9	Leszczyńskich 37	Wymiana instalacji wod-kan	80.000,00 zł
	111	10	Łaziebna 6	Wykonanie izolacji	50.000,00 zł
	112	11	Łaziebna 8	Wykonanie izolacji	50.000,00 zł
	113	12	Łaziebna 21	Elewacja i wykonanie izolacji	90.000,00 zł
	114	13	Metziga 29	Instalacja wod-kan i elektryczna, izolacja pionowa, elewacja	600.000,00 zł

115	14	Narutowicza 5	Elewacja i wykonanie izolacji	120.000,00 zł
116	15	Niepodległości 53	Wykonanie izolacji	70.000,00 zł
117	16	Niepodległości 67	Wykonanie izolacji	70.000,00 zł
118	17	Poniatowskiego 5	Wykonanie izolacji	70.000,00 zł
119	18	Poplińskiego 6	Dach	80.000,00 zł
120	19	Słowiańska 38	Wykonanie izolacji	70.000,00 zł
121	20	Słowiańska 39	Elewacja i wykonanie izolacji	120.000,00 zł
122	21	Słowiańska 55	Instalacja elektryczna	70.000,00 zł
123	22	Zielona 13	Elewacja i wykonanie izolacji	120.000,00 zł
124	23	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy	870.000,00 zł
125	24	Całe zasoby	Wymiana stolarki okiennej	100.000,00 zł
126	25	Całe zasoby	Likwidacja ubikacji na korytarzu	150.000,00 zł
127	26	Całe zasoby	Remont pustostanów	380.000,00 zł
2025 Suma				4.020.000,00 zł

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie i rozwój zasobu lokalowego Miasta Leszna w latach 2021 – 2025

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
- 2) 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.

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

Tabela 19

Koszty	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	10.148.880	10.539.070	10.858.880	11.188.590	11.528.540
- zarządzanie	3.645.540	3.758.550	3.875.070	3.995.200	4.119.050
- media	3.595.030	3.706.480	3.821.380	3.939.840	4.061.980
- bieżąca eksploatacja (kwota obejmuje koszty tj; materiały i wyposażenie, ubezpieczenia, podatek od nieruchomości, usługi sprzątania, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, utrzymanie terenów zielonych, usługę rozliczenia c.o., nadzór nad programami komputerowymi, pozostałe koszty {np. dezynfekcja , deratyzacja, wymiana wodomierzy itp.}, vat)	2.908.310	3.074.040	3.162.430	3.253.550	3.347.510
Konserwacje, opinie, ekspertyzy i analizy	2.179.510	2.369.100	2.388.760	2.388.560	2.462.600
- w tym opinie, ekspertyzy i analizy (obejmuje m.in. ekspertyzy dot. stanu technicznego budynków, przeglądy elektryczne i gazowe, opinie kominiarskie, ekspertyzy wodomierzy i in.)	60.000	181.860	133.780	65.760	67.800
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	840.000	866.040	892.890	920.570	949.110
Razem	13.168.390	13.774.210	14.140.530	14.497.720	14.940.250
Koszty inwestycyjne (dotacja celowa - zmiana sposobu ogrzewania)	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Koszty remontów i modernizacji finansowane dotacją przedmiotową	1.200.000	5.060.000	6.000.000	4.015.000	4.020.000
Suma	14.568.390	19.034.210	20.340.530	18.712.720	19.160.250

§ 38.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Leszna w latach 2021 – 2025 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz dotacji 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.

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

Tabela 20

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

§ 40. Prognozowana wysokość kosztów inwestycyjnych zadań określonych w § 9 z możliwością wsparcia z zewnętrznych źródeł finansowania w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela 21

Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
Adaptacja budynku biurowo-administracyjnego na budynek mieszkalny przy ul. Towarowej w Lesznie				2.000.000 zł	14.500.000 zł	16.500.000 zł
Budowa budynków komunalnych przy ul. Gajowej 1 i 3	200.000 zł	1.000.000 zł	2.000.000 zł	2.800.000 zł	0 zł	6.000.000 zł
Przebudowa budynku przy ul. Wierzbowej 9 z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych			250.000 zł			250.000 zł

§ 41.1. 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 umożliwia 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

§ 42.1. Miasto sprawuje zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym przy pomocy samorządowego zakładu budżetowego pn. Miejski Zakład Budynków Komunalnych (MZBK). Do zadań MZBK należy między innymi:

1) realizacja zadań wynikających z zarządu nieruchomościami:

- będącymi własnością Miasta;
- przejętych w administrowanie;

- 2) wynajmem lokali użytkowych i dzierżawą gruntów;
- 3) utrzymywanie w należytym stanie technicznym i użytkowym zasobów miasta Leszna;
- 4) 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.

§ 43.1. 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 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) Eliminowanie 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 wypowiedanie 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 poprzez m.in. tworzenie centrów opiekuńczo-mieszkalnych.
- 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.

§ 44. 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 22

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	KOMENSKIEGO 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								

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

Tabela 23

Lp.	ADRES	ZARZĄD	Rewitalizacja	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH (pow. z lok. użytkowymi)		LOKALE MIESZKALNE MIASTA		LOKALE MIESZKALNE Skarbu Państwa		LOKALE WYKUPIONE	
				ILOŚĆ	POW.[m ²]	ILOŚĆ	POW.[m ²]	ILOŚĆ	POW.[m ²]	ILOŚĆ	POW.[m ²]
1	ARMII KRAJOWEJ 5-6	LSM		44	2 197,80	1	53,30			43	2 144,50
2	BERWIŃSKICH 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	DABROWSKIEGO 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.Grzesko		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.Grzesko		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.Grzesko		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 Miasta 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 r. o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących obligujących gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. 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 uwzględnić 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.