

Projekt
Druk Nr

UCHWAŁA NR/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia.....2025 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026 – 2030”

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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna
Patryk Józefowicz

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna

na lata 2026 – 2030

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026 – 2030 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 2025 – 2030;

- 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 2026 – 2030;
- 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 2023 r. poz. 725);
- 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 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 2023 r. poz. 725);
- 8) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty

samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

- 9) Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Leszna – należy przez to rozumieć uchwałę nr XII/221/2025 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przyjęcia dokumentu „Gminny Program Rewitalizacji Miasta Leszna na lata 2017-2027 – aktualizacja II”.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 5.1. Zasób mieszkaniowy Miasta Leszna na dzień 31 października 2025 r. przedstawia się następująco:

- 1) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosiła: 82.222,46 m² z czego:
 - a) w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta - 59.743,00 m²;
 - b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 22.479,46m².
 - 2) Najem socjalny obejmował 103 lokali Gminy o łącznej powierzchni - 4.054,74 m².
 - 3) Liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wynosiła 1.275, natomiast liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosiła 441 sztuki.
2. Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta zawarty jest w § 44.
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 94 lokali mieszkalnych w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego na terenie Miasta Leszna (43 przejęte od LSiM Sp. z o.o. i 51 GTBS Sp. z o.o.);
 - 2) funkcjonowanie 6 mieszkań treningowych i 2 wspomaganych 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.

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

Tabela 1

l.p.	adres	stan elewacji	stan dachu	stan klatki	stan elektryki	stan wod-kan	wilgoć	rok budowy
1	1 Maja 3	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1945
2	1 Maja 64	zadowalający	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	Tak	1900
3	1 Maja 85	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1920
4	17 Pułku Ułanów 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		1945
5	Andrzejewskiego 8	zadowalający	zadowalający	dobry	zadowalający	zadowalający		1943

6	Andrzejewskiego 9	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1943
7	Andrzejewskiego 10	zadowolający	dobry	zły	dobry	zadowolający		1943
8	Bracka 6	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1887
9	Bracka 13	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	Tak	1886
10	Chrobrego 1	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1878
11	Chrobrego 10-11	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1945
12	Chrobrego 36	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający		1879
13	Chrobrego 44	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1885
14	Dąbrowskiego 4, 4a, 6	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1898
15	Dąbrowskiego 9, 11	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1891
16	Dąbrowskiego 13	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1857
17	Dąbrowskiego 17	zadowolający	zadowolający	zły	zły	zadowolający		1840
18	Dąbrowskiego 19	zadowolający	zadowolający	zły	zły	zadowolający		1900
19	Dąbrowskiego 21	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1898
20	Dąbrowskiego 45	dobry	zadowolający	zły	dobry	zadowolający		1899
21	Dożynkowa 37	zły	zły	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1894
22	Gajowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2025
23	Gajowa 1a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2025
24	Gajowa 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2025
25	Grodzka 4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1935
26	Grodzka 10	zły	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający	Tak	1888
27	Gronowska 47	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1925
28	Gronowska 101	zły	zły	brak	zły	zły		1945
29	Gronowska 101/A	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		2008
30	Grota Roweckiego 10-11	zły	zadowolający	zły	dobry	zadowolający	Tak	1894
31	Grota roweckiego 15	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1894
32	Holenderska 25-29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2004
33	Jana Pawła 17, 19	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1906
34	Jeziorkowskiej 92-102	dobry	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry		2003
35	Klonowicza 6	zły	zły	zły	zadowolający	zadowolający		1781
36	Klonowicza 7	zły	zły	zły	zadowolający	zadowolający		1801
37	Klonowicza 8	zły	zły	zły	zadowolający	zadowolający		1914
38	Kościelna 6	zły	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający		1852
39	Kościelna 11	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1891
40	Kraśńskiego 16	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	dobry	Tak	1915
41	Kraśńskiego 28	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1945
42	Królowej Jadwigi 20	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1899
43	Królowej Jadwigi 24	zły	zły	zadowolający	dobry	zadowolający		1899
44	Królowej Jadwigi 28	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zły		1898
45	Leszczyńskich 5	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1886
46	Leszczyńskich 7	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1897
47	Leszczyńskich 9	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1908
48	Leszczyńskich 12	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1887
49	Leszczyńskich 16	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1914
50	Leszczyńskich 22	zły	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1901
51	Leszczyńskich 32	zły	zadowolający	dobry	dobry	zadowolający		1911

52	Leszczyńskich 36	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1914
53	Leszczyńskich 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		1906
54	Lipowa 11	zły	zadowolający	zły	zadowolający	dobry		1914
55	Lipowa 18	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1916
56	Lipowa 30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		1908
57	Lipowa 75	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1915
58	Lipowa 76	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1926
59	Łazienbna 6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1846
60	Łazienbna 8	zadowolający	dobry	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1879
61	Łazienbna 21	zły	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1879
62	Łowiecka 99	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry		2012
63	Łowiecka 101	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry		2010
64	Łowiecka 103	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry		2009
65	Łowiecka 105	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry		2012
66	Łowiecka 107	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry		2010
67	Marcinkowskiego 17	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1945
68	Matejki 12	zły	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1912
69	Metziga 29	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1847
70	Metziga 34 - Słowiańska 13	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	Tak	1945, 1820
71	Mickiewicza 1	zły	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1857
72	Mickiewicza 2	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1897
73	Narutowicza 2, 4	zadowolający	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający	Tak	1911
74	Narutowicza 5	zły	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający	Tak	1893
75	Narutowicza 15	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1905
76	Narutowicza 27	zły	dobry	dobry	zadowolający	dobry		1871
77	Narutowicza 34	dobry	dobry	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1897
78	Narutowicza 58	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		1901
79	Narutowicza 64	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1910
80	Narutowicza 75 Zacisze 1	zły	zadowolający	zły	dobry	zadowolający		1907
81	Narutowicza 80	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	Tak	1901
82	Niepodległości 2	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1875
83	Niepodległości 12	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający	tak	1864
84	Niepodległości 14	zły	zadowolający	zły	zadowolający	zadowolający		1897
85	Niepodległości 15	zły	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	tak	1851
86	Niepodległości 18	zły	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający	tak	1873
87	Niepodległości 33	zły	zadowolający	dobry	zadowolający	dobry		1869
88	Niepodległości 52	zły	dobry	zły	dobry	zadowolający	Tak	1853
89	Niepodległości 67	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1883
90	Nowy Rynek 3	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Tak	1851
91	Nowy Rynek 12	dobry	dobry	dobry	zadowolający	zadowolający		1891
92	Nowy Rynek 27	zły	zadowolający	zadowolający	dobry	zadowolający	Tak	1891
93	Ofiar Katynia 9	dobry	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający		1885
94	Osiecka 1	zadowolający	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający		1957
95	Osiecka 2	zadowolający	dobry	zadowolający	dobry	zadowolający		1959
96	Osiecka 2A	zadowolający	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający		1959

97	Osiecka 3	zadowalający	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1956
98	Osiecka 3A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2015
99	Osiecka 3B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		2015
100	Poniatowskiego 5	zły	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	Tak	1902
101	Poplińskiego 6	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	Tak	1906
102	Przemysłowa 13-13a-14	zły	zadowalający	zadowalający	dobry	zadowalający	Tak	1851
103	Przemysłowa 1a	zadowalający	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1889
104	Przemysłowa 24	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	zadowalający		1851
105	Przemysłowa 27	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1871
106	Raławicka 20	dobry	zadowalający	zadowalający	dobry	zadowalający	Tak	1924
107	Rumuńska 8	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1975
108	Rynek Zaborowski 8	zadowalający	zły	zadowalający	dobry	zadowalający		1880
109	Rynek Zaborowski 9	zły	zły	zły	zadowalający	zadowalający		1930
110	Rynek Zaborowski 18	zadowalający	dobry	zadowalający	dobry	zadowalający		1924
111	Sienkiewicza 1	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1945
112	Sienkiewicza 6	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1931
113	Sienkiewicza 9	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1778
114	Sienkiewicza 27	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	zadowalający		1895
115	Słowiańska 1	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1932
116	Słowiańska 5	zadowalający	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1850
117	Słowiańska 10, Boczna 17	zły	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	Tak	1891
118	Słowiańska 18	zadowalający	zadowalający	zły	zadowalający	dobry	tak	1861
119	Słowiańska 25	zły	dobry	zły	zadowalający	zły	tak	1866
120	Słowiańska 37	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1855
121	Słowiańska 38	zły	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1855
122	Słowiańska 46	zły	zadowalający	zły	zadowalający	zadowalający	tak	1877
123	Słowiańska 55	dobry	dobry	dobry	zadowalający	dobry	tak	1851
124	Słowiańska 57	zły	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1912
125	Słowiańska 59	zły	dobry	zły	dobry	zadowalający	tak	1912
126	Sobieskiego 32	zadowalający	dobry	zły	zadowalający	zadowalający	tak	1971
127	Sobieskiego 34-36	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		1997
128	Sokoła 6	zły	dobry	zadowalający	dobry	dobry	Tak	1888
129	Starozamkowa 9	zły	zadowalający	zły	zadowalający	zadowalający		1932
130	Średnia 14	zły	dobry	zły	zadowalający	zadowalający	Tak	1869
131	Średnia 22	zadowalający	zadowalający	zły	zadowalający	zadowalający	tak	1841
132	Święciechowska 48	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1911
133	Świętojańska 2	zły	zadowalający	zadowalający	dobry	zadowalający		1873
134	Wałowa 7	zły	dobry	zły	zadowalający	zadowalający	Tak	1906
135	Wałowa 14	zadowalający	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1913
136	Wąska 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry		1851
137	Wierzbowa 9	dobry	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1964
138	Włodarczaka 40	zadowalający	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający		1943
139	Wolności 5	zadowalający	zadowalający	zły	zadowalający	zadowalający	Tak	1897
140	Zielona 6	zły	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1915
141	Zielona 13	zły	zadowalający	zły	zadowalający	zadowalający		1913
142	Zielona 14	zły	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający	tak	1946

Objaśnienia do tabeli 1

Stan elewacji	Dobry	2	Wyremontowany
	Zadowolający	1	Nadaje się do remontu
	Zły	0	Odpadający tynk lub brak tynku
Stan dachu	Dobry	2	Wyremontowany
	Zadowolający	1	Pokrycie bez przecieków jednak wymagające remontu
	Zły	0	Nieszczelny dach lub zły stan konstrukcji
Stan klatki schodowej (części wspólnych)	Dobry	2	Wyremontowana
	Zadowolający	1	Do odświeżenia
	Zły	0	Odpadające tynki itp.
Stan instalacji elektrycznej	Dobry	2	Wymieniona lub w całości miedziana
	Zadowolający	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
	Zadowolający	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

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

Tabela 2

l.p.	adres	Ocena 2025	Ocena 2026	Ocena 2027	Ocena 2028	Ocena 2029	Ocena 2030
1	1 Maja 3	8	8	8	8	8	8
2	1 Maja 64	4	4	12	12	12	12
3	1 Maja 85	6	6	12	12	12	12
4	17 Pułku Ułanów 5	12	12	12	12	12	12
5	Andrzejewskiego 8	8	8	8	8	8	8
6	Andrzejewskiego 9	8	8	8	8	8	8
7	Andrzejewskiego 10	8	8	8	8	8	8
8	Bracka 6	6	6	7	8	8	8
9	Bracka 13	5	5	12	12	12	12
10	Chrobrego 1	6	6	7	8	8	8
11	Chrobrego 10-11	4	4	5	6	6	6
12	Chrobrego 36	8	8	9	9	9	9
13	Chrobrego 44	6	6	7	8	8	8
14	Dąbrowskiego 4, 4a, 6	10	10	10	10	10	10
15	Dąbrowskiego 9, 11	3	3	12	12	12	12
16	Dąbrowskiego 13	3	3	12	12	12	12
17	Dąbrowskiego 17	5	5	5	5	5	5
18	Dąbrowskiego 19	5	5	5	5	5	5
19	Dąbrowskiego 21	6	6	6	6	6	6

20	Dąbrowskiego 45	8	8	8	8	8	8
21	Dożynkowa 37	2	2	2	2	2	2
22	Gajowa 1	12	12	12	12	12	12
23	Gajowa 1a	12	12	12	12	12	12
24	Gajowa 3	12	12	12	12	12	12
25	Grodzka 4	5	5	5	5	5	5
26	Grodzka 10	6	6	12	12	12	12
27	Gronowska 47	6	6	6	6	6	6
28	Gronowska 101	2	2	2	2	2	2
29	Gronowska 101/A	8	8	8	8	8	8
30	Grota Roweckiego 10-11	4	4	4	4	4	4
31	Grota roweckiego 15	3	3	3	3	3	3
32	Holenderska 25-29	12	12	12	12	12	12
33	Jana Pawła 17, 19	8	8	8	8	8	8
34	Jeziorkowskiej 92-102	10	10	10	10	10	10
35	Klonowicza 6	4	4	4	4	4	4
36	Klonowicza 7	4	4	4	4	4	4
37	Klonowicza 8	4	4	4	4	4	4
38	Kościelna 6	8	8	8	8	8	8
39	Kościelna 11	7	7	7	7	7	7
40	Kraśńskiego 16	8	8	8	8	8	8
41	Kraśńskiego 28	6	6	6	6	6	6
42	Królowej Jadwigi 20	4	4	4	4	4	4
43	Królowej Jadwigi 24	6	12	12	12	12	12
44	Królowej Jadwigi 28	4	4	4	4	4	4
45	Leszczyńskich 5	3	3	3	3	3	3
46	Leszczyńskich 7	5	5	5	5	5	5
47	Leszczyńskich 9	4	6	6	6	6	6
48	Leszczyńskich 12	6	7	7	7	7	7
49	Leszczyńskich 16	6	6	6	6	6	6
50	Leszczyńskich 22	8	8	8	8	8	8
51	Leszczyńskich 32	8	8	8	8	8	8
52	Leszczyńskich 36	6	6	6	6	6	6
53	Leszczyńskich 37	12	12	12	12	12	12
54	Lipowa 11	6	6	6	6	6	6
55	Lipowa 18	5	5	5	5	5	5
56	Lipowa 30	12	12	12	12	12	12
57	Lipowa 75	7	7	7	7	7	7
58	Lipowa 76	5	6	7	7	7	7
59	Łазiebna 6	5	5	5	5	5	5
60	Łазiebna 8	5	5	5	5	5	5
61	Łазiebna 21	5	5	5	5	5	5
62	Łowiecka 99	8	8	8	8	8	8
63	Łowiecka 101	8	8	8	8	8	8
64	Łowiecka 103	8	8	8	8	8	8
65	Łowiecka 105	8	8	8	8	8	8

66	Łowiecka 107	8	8	8	8	8	8
67	Marcinkowskiego 17	4	12	12	12	12	12
68	Matejki 12	8	8	8	8	8	8
69	Metziga 29	4	12	12	12	12	12
70	Metziga 34 - Słowiańska 13	5	5	5	5	5	5
71	Mickiewicza 1	8	8	8	9	9	9
72	Mickiewicza 2	6	7	8	8	8	8
73	Narutowicza 2, 4	7	7	7	7	7	7
74	Narutowicza 5	6	6	6	6	6	6
75	Narutowicza 15	3	3	3	3	4	4
76	Narutowicza 27	9	9	9	9	10	10
77	Narutowicza 34	6	6	6	6	7	7
78	Narutowicza 58	12	12	12	12	12	12
79	Narutowicza 64	3	3	3	3	4	4
80	Narutowicza 75 Zacisze 1	6	6	6	6	6	6
81	Narutowicza 80	3	3	3	3	4	4
82	Niepodległości 2	6	6	6	6	7	7
83	Niepodległości 12	3	3	3	3	4	4
84	Niepodległości 14	5	6	8	8	10	10
85	Niepodległości 15	5	5	5	5	10	10
86	Niepodległości 18	6	6	6	6	7	7
87	Niepodległości 33	8	8	8	8	9	9
88	Niepodległości 52	5	5	5	5	5	5
89	Niepodległości 67	4	4	4	4	5	5
90	Nowy Rynek 3	4	4	4	4	4	4
91	Nowy Rynek 12	10	10	10	10	10	10
92	Nowy Rynek 27	5	12	12	12	12	12
93	Ofiar Katynia 9	10	11	11	11	11	11
94	Osiecka 1	9	9	9	9	9	9
95	Osiecka 2	9	9	9	9	9	9
96	Osiecka 2A	8	12	12	12	12	12
97	Osiecka 3	8	12	12	12	12	12
98	Osiecka 3A	12	12	12	12	12	12
99	Osiecka 3B	12	12	12	12	12	12
100	Poniatowskiego 5	5	5	5	5	5	5
101	Poplińskiego 6	5	5	5	5	5	5
102	Przemysłowa 13-13a-14	5	6	6	8	8	8
103	Przemysłowa 1a	6	6	6	6	6	6
104	Przemysłowa 24	8	9	9	9	9	9
105	Przemysłowa 27	6	6	6	6	6	6
106	Raławicka 20	7	7	7	7	7	7
107	Rumuńska 8	7	7	7	7	7	7
108	Rynek Zaborowski 8	7	9	9	9	9	9
109	Rynek Zaborowski 9	4	4	6	6	6	6
110	Rynek Zaborowski 18	9	9	9	9	9	9

111	Sienkiewicza 1	6	6	6	6	6	6
112	Sienkiewicza 6	7	7	7	7	7	7
113	Sienkiewicza 9	7	7	7	7	7	7
114	Sienkiewicza 27	8	8	8	8	8	8
115	Słowiańska 1	4	4	4	4	4	4
116	Słowiańska 5	6	6	6	7	8	8
117	Słowiańska 10, Boczna 17	5	5	5	6	7	7
118	Słowiańska 18	5	5	5	9	11	11
119	Słowiańska 25	3	12	12	12	12	12
120	Słowiańska 37	4	4	4	4	4	4
121	Słowiańska 38	5	5	5	6	7	7
122	Słowiańska 46	3	3	7	8	10	10
123	Słowiańska 55	9	9	9	9	9	9
124	Słowiańska 57	5	5	5	6	7	7
125	Słowiańska 59	5	5	12	12	12	12
126	Sobieskiego 32	5	5	5	5	5	5
127	Sobieskiego 34-36	12	12	12	12	12	12
128	Sokoła 6	7	8	8	8	8	8
129	Starozamkowa 9	5	5	5	5	5	5
130	Średnia 14	4	4	4	4	4	4
131	Średnia 22	4	4	4	4	4	4
132	Święciechowska 48	7	7	7	7	7	7
133	Świętojańska 2	7	7	7	7	7	7
134	Wałowa 7	4	4	12	12	12	12
135	Wałowa 14	6	6	6	6	6	6
136	Wąska 4	12	12	12	12	12	12
137	Wierzbowa 9	5	5	5	5	5	5
138	Włodarczaka 40	8	8	8	8	8	8
139	Wolności 5	4	4	5	7	7	7
140	Zielona 6	5	6	7	7	7	7
141	Zielona 13	5	5	12	12	12	12
142	Zielona 14	5	5	5	5	5	5

Legenda do tabeli 2:

Bardzo dobry	12
Bardzo dobry	11
Dobry	10
Dobry	9
Dobry	8
Zadowolający	7
Zadowolający	6
Zadowolający	5
Dopuszczający	4
Dopuszczający	3
Niezadowolający	2
Zły	1
Zły	0

Rozdział 4.

Analiza potrzeb lokalowych Miasta wraz z prognozą zmian wielkości zasobu

§ 7.1. 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 2021 r. następująco:

- najem socjalny lokalu orzeczone wyrokiem sądu - 77
- lokale zamienne - 25
- lokale z wykazu uprawnionych w wyniku postępowania kwalifikacyjnego - 45
- tymczasowe pomieszczenia - 30

2. W latach 2021 - 2025 średnioroczny wzrost potrzeb w tym zakresie wynosił:

- socjalne lokale orzeczone wyrokiem sądu - 18
- lokale zamienne - 10
- lokale z wykazu - 24
- tymczasowe pomieszczenia - 6

3. W latach 2021 - 2025 średniorocznie zrealizowano:

- socjalne lokale orzeczone wyrokiem sądu - 5
- lokale zamienne - 7
- lokale z wykazu - 17
- tymczasowe pomieszczenia - 2

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

Tabela 3

Potrzeby	2026	2027	2028	2029	2030
najem socjalny lokalu	85	83	84	90	90
lokalne zamienne	25	25	24	30	32
lokalne z wykazu	50	61	66	70	80
tymczasowe pomieszczenia	27	30	30	36	40
Wpływ potrzeb	2026	2027	2028	2029	2030
najem socjalny lokalu	6	10	15	21	24
lokalne zamienne	15	20	24	24	27
lokalne z wykazu	20	24	28	30	29
tymczasowe pomieszczenia	6	8	10	13	17
Realizacja	2026	2027	2028	2029	2030

najem socjalny lokalu	9	12	17	20	18
lokale zamienne	10	14	11	20	21
lokale z wykazu	17	26	20	16	18
tymczasowe pomieszczenia	3	6	10	1	9
Bilans na koniec roku	2026	2027	2028	2029	2030
najem socjalny lokalu	80	70	79	90	95
lokale zamienne	17	39	20	32	36
lokale z wykazu	49	47	50	59	65
tymczasowe pomieszczenia	30	21	25	30	39

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

- 1) przebudowa wybranych budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieszczących się przy ul. Sebastiana Klonowicza 6, 7 i 8, ul. gen. J.Dąbrowskiego 17,19, ul. Dożynkowej 37, ul. Królowej Jadwigi 28, ul. Przemysłowej 27, ul. Niepodległości 52;
- 2) zagospodarowanie posiadanych i nabywanych budynków niemieszkalnych poprzez ich adaptację na cele mieszkaniowe;
- 3) najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów;
- 4) wykup mieszkań i partycypacji w budowie lokali mieszkalnych z innych zasobów.

§ 9. 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

	2021	2022	2023	2024	2025 (*)
spółdzielnie mieszkaniowe	5.181,12 zł	7.995,12 zł	9.758,94 zł	9.244,24 zł	6.782,10 zł
inne osoby prawne	5.949,38 zł	13.466,09 zł	20.155,46 zł	13.144,10 zł	9.195,01 zł
prywatni właściciele	0	0	53.437,16 zł	0	0
RAZEM	11.130,50 zł	21.461,21 zł	83.351,56 zł	22.388,34 zł	15.977,11 zł

(*) – stan na 31.10.2025 r.

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

Tabela 5

	2026	2027	2028	2029	2030
spółdzielnie mieszkaniowe	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł
inne osoby prawne	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł
prywatni właściciele	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł
RAZEM	90.000,00zł	90.000,00 zł	90.000,00 zł	90.000,00 zł	90.000,00 zł

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10.1. 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:

- 1) najem lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) najem socjalny lokalu;
- 3) najem 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14.1. 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.

§ 15. 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 § 12 ust. 1 i 2.

§ 16. 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.

§ 17. Stawka czynszu za lokale, o których mowa w § 10 pkt 4 załącznika do uchwały wynosi 200% stawki czynszu obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w § 12 ust.1 i 2.

§ 18. 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 § 12 ust. 1 i 2.

§ 19. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu zgodnie z § 11 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 § 12 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.

§ 20. 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.

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

2026 r. – od 2,40% do 3,00% wartości odtworzeniowej

2027 r. – od 2,50% do 3,00% wartości odtworzeniowej

2028 r. – od 2,60% do 3,00% wartości odtworzeniowej

2029 r. – od 2,70% do 3,00% wartości odtworzeniowej

2030 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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 2024 r. poz. 1631 ze zm.):

Tabela 6

Dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód miesięczny przypadający na 1 osobę w gospodarstwie wielooosobowym	Obniżka w %
Do 30% włącznie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	Do 25% włącznie kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	20
Powyżej 30% do 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	Powyżej 25% do 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	10

§ 24. Obniżki czynszu, o których mowa w § 23 nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:

- 1) pobierają dodatek mieszkaniowy lub spełniają kryteria warunkujące przyznanie dodatku mieszkaniowego;
- 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 2026 – 2030

§ 25. Z gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna, w latach 2021 – 2025, sprzedano łącznie 152 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal w drodze przetargu (przy ulicy Średniej 9/3) oraz 151 lokali (przy ulicy por. Wacława Andrzejewskiego, Bolesława Chrobrego, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Jagiellońskiej, Jana Pawła II, Barbary Jeziorkowskiej, Kościelnej, Al. Zygmunta Krasińskiego, Leszczyńskich, Łaziebnej, Jana Matejki, pl. Jana Metziga, gen. Józefa Dowbora-Muśnickiego, Gabriela Narutowicza, Niepodległości, Opalińskich, Prochowni, Henryka Sienkiewicza, gen. Władysława Sikorskiego, Słowiańskiej, 17 Stycznia, por. Leona Włodarczaka, Wojska Polskiego, Zwycięstwa, ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Lipowej, Przemysłowej, Średniej, Włodarczaka, ks. Edwarda Frankiewicza) na wniosek najemców z zastosowaniem bonifikaty udzielonej przez Radę Miasta Leszna, od ceny sprzedaży lokalu w wysokości do 85% (najemcom, którzy złożyli wnioski przed 30.06.2020 r.) i 70% (najemcom, którzy złożyli wnioski po 30.06.2020 r.). Bonifikat udzielono indywidualnie dla każdej sprzedaży, w oparciu o rok wybudowania budynku, czas trwania umowy na czas nieoznaczony, zamieszkiwania w zasobie komunalnym gminy i miesięczny dochód na 1 członka rodziny w gospodarstwie domowym, w porównaniu do miesięcznego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej z II połowy roku poprzedzającego złożenie wniosku.

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 (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 5554 ze zmianami).

Łączny dochód ze sprzedaży lokali w latach 2021 – 2025 wyniósł 7.884.388,85 zł

§ 26. Przyjęto założenie, że w okresie 2026 - 2030 r. średnioroczna sprzedaż lokali na wniosek najemców wynosić będzie 20 lokali (łącznie 1000,00 m² powierzchni użytkowej). Poniższa tabela przedstawia prognozę sprzedaży lokali na wniosek najemców z uwzględnieniem dochodu ze sprzedaży:

Prognozowana sprzedaż mieszkań zawartych w załączniku na wniosek najemców:

Tabela 7

L.p.	Rok	Ilość lokali / pow. w m ²	Cena 1 m ²	Dochód ze sprzedaży (zł)
1.	2026 r.	20 / 1000,00	5300,00	2.000.000,00
2.	2027 r.	20 / 1000,00	5300,00	2.000.000,00
3.	2028 r.	20 / 1000,00	5300,00	2.000.000,00

4.	2029 r.	20 / 1000,00	5300,00	2.000.000,00
5.	2030 r.	20 / 1000,00	5300,00	2.000.000,00
RAZEM		100 / 10000,00	—————	10.000.000,00

Założenia:

- Średnia pow. użytkowa sprzedanych lokali w latach 2021 – 2025 wyniosła 55,53 m², średnia cena za 1 m² wyniosła 5.215,87 zł - do prognozy przyjęto pow. 50 m² i cenę 1 m² pow. użytkowej 5.300,00 zł;
- W 2026 r. przyjęto dla 15 lokali średnią bonifikatę w wysokości 60% od ceny lokalu i założenie, iż średnio 36% nabywców kupi lokale na raty przy wpłacie 50% ceny (dotyczy to najemców, którzy złożyli wniosek po 30.06.2020 r.) oraz dla 5 lokali średnią bonifikatę w wysokości 70% od ceny lokalu i założenie, że średnio 36% nabywców kupi lokale na raty przy wpłacie 30% ceny (dotyczy to najemców, którzy złożyli wniosek przed 30.06.2020 r.).
- W latach 2026-2030 przyjęto średnią bonifikatę w wysokości 67% od ceny lokalu i założenie, że 36% najemców kupi lokale na raty przy wpłacie 50% ceny (dotyczy to najemców, którzy złożyli wniosek po 30.06.2020 r.) oraz 36% najemców kupi lokale na raty przy wpłacie 30% (dotyczy to najemców, którzy złożyli wniosek przed 30.06.2020 r.).

§ 27.1. Do całkowitej prywatyzacji w drodze przetargu nieograniczonego przeznaczono 3 budynki, w których znajdują się 22 mieszkalne i lokale użytkowe o łącznej powierzchni 1.006,16 m² zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 8

L.p.	Wyszczególnienie (pow. użytkowa wraz z pow. pom. przynależnych)	Liczba lokalii	Dochód ze sprzedaży w zł	Razem	Rok sprzedaży	Ilość lokali zamiennych
1	Nowy Rynek 3 pow. 324,47 m ²	9	1 839 100	1 839 100	2027	4
2	Słowiańska 57 pow. 384,69 m ²	9	2 038 857	2 038 857	2028	8
3	Zielona 14 pow. 297 m ²	4	1 169 782	1 169 782	2028	1

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

- centrum Miasta;
- przewidywana wysoka cena zbycia.

3. Założenia:

- 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 5.300,00 zł, a lokalu użytkowego w wysokości 4.000,00 zł;
- przyjęto średnią kwotę za 1m² wyliczoną na podstawie sprzedaży w 2025 r.

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

Tabela 9

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./ pow. w m ²	Liczba lokali użytk./pow. w m ²	Dochód ze sprzedaży w zł	Data sprzedaży/	Ilość lokali zamiennych
1	Łaziebna 8	3/123,83	-	651 900	2029	0
2	Średnia 22	2/91,88	-	486 964	2029	1
	RAZEM:	5/215,71	-	1 138 864	-	1

2. Założenia:

- a) do wyznaczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² lokalu mieszkalnego w wysokości ca 5.300,00 zł wraz z udziałem w gruncie.

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

2026 r.	1 lokal
2027 r.	4 lokale
2028 r.	9 lokali
2029 r.	1 lokal
2030 r.	-

§ 30. Niezależnie od planowanej sprzedaży budynków przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji, przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz ich najemców zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 10

L.p.	Wyszczególnienie (pow. użytkowa wraz z pow. pom. przynależnych)	Liczba lokali	Dochód ze sprzedaży w zł	Razem	Rok sprzedaży
1	Aleje Zygmunta Krasińskiego 16; pow. 477,86 m ²	7	2 532 6558	2 532 6558	2027
2	Wałowa 14 pow. 151 m ²	5	800 300	800 300	2027
3	Leszczyńskich 16 pow. 205,35 m ²	5	1 088 355	1 088 355	2026

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

Rozdział 7.

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów i modernizacji

§ 32.1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących własność Gminy, w latach 2026 - 2030 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 11

Zakres remontu	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Łącznie
Remonty kapitalne	0,00 zł	1 000 000,00 zł	2 000 000,00 zł	1 500 000,00 zł	2 250 000,00 zł	6 750 000,00 zł
Remonty klatek schodowych	350 000,00 zł	250 000,00 zł	400 000,00 zł	500 000,00 zł	500 000,00 zł	2 000 000,00 zł
Naprawy elewacji i budynków	550 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	550 000,00 zł
Wymiana instalacji wod-kan, gazowych, ciepłowniczych, elektrycznych i zmiana systemów C.O.	1 000 000,00 zł	1 300 000,00 zł	1 400 000,00 zł	1 900 000,00 zł	1 900 000,00 zł	7 500 000,00 zł
Remonty dachów	500 000,00 zł	500 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 000 000,00 zł
Wymiana stolarki	950 000,00 zł	550 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł	2 400 000,00 zł
Inne	2 650 000,00 zł	4 400 000,00 zł	3 900 000,00 zł	3 800 000,00 zł	3 050 000,00 zł	17 800 000,00 zł
Suma	6 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	38 000 000,00 zł

2. Ogółem zakres potrzeb remontowych budynków komunalnych zarządzanych przez MZBK w latach 2026 – 2030 wynosi 38.000.000,00 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 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 12

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

L.p.	Zakres remontu	1	2	3	4	5	Łącznie	
		2026	2027	2028	2029	2030	suma (orientacyjn a 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	360 000 zł	280 000 zł	75 000 zł	50 000 zł	400 000 zł	1 165 000 zł	13
3	Remonty dachów	776 000 zł	435 000 zł	0 zł	200 000 zł	200 000 zł	1 611 000 zł	30
4	Wymiana okien i remont elewacji	1 920 000 zł	1 600 000 zł	2 120 000 zł	1 930 000 zł	1 670 000 zł	9 240 000 zł	47
5	Inne prace remontowe	532 000 zł	735 000 zł	540 000 zł	660 000 zł	685 000 zł	3 152 000 zł	67
Razem:		3 588 000 zł	3 050 000 zł	2 735 000 zł	2 840 000 zł	2 955 000 zł	15 168 000 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:		5 317 000 zł	5 699 000 zł	5 884 000 zł	6 499 000 zł	7 174 000 zł		
Udział gminy (37%):		1 967 290 zł	2 108 630 zł	2 059 400 zł	2 209 660 zł	2 439 160 zł		

2. Wykazane potrzeby remontowe wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane częściowo z kredytów bankowych (ok. 49%).

§ 35. Harmonogram prac remontowych zasobów mieszkaniowych w latach 2026-2030.

Tabela 13

Rok	Lp. zbiorcze	Lp.	Adres	Zakres przewidywanych prac remontowych	Szacowany koszt planowanych remontów
2026	1	1	Lipowa 76, Niepodległości 14, Zielona 6, Mickiewicza 2	Wymiana instalacji elektrycznej	700 000,00 zł
	2	2	Przemysłowa 24, Sokoła 6, Ofiar Katynia 9, Przemysłowa 13, 13a, 14	Remont klatek schodowych	350 000,00 zł
	3	3	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy i koszty eksploatacji	950 000,00 zł
	4	4	Leszczyńskich 9, Rynek Zaborowski 8	Dach	500 000,00 zł
	5	5	Całe zasoby	Remont pustostanów	1 300 000,00 zł
	6	6		Wymiana kotłów gazowych	300 000,00 zł
	7	7		Wymiana stolarki okiennej	750 000,00 zł
	8	8		Wymiana stolarki drzwiowej	200 000,00 zł
	9	9		Prace naprawcze wynikające z posiadanych ekspertyz	550 000,00 zł
	10	10		Dokumentacja projektowa	400 000,00 zł
2026 Suma					6 000 000,00 zł

2027	11	1	Bracka 6, Chrobrego 1, Chrobrego 10-11, Chrobrego 36, Chrobrego 44, Mickiewicza 1, Wolności 5,	Wymiana instalacji elektrycznej	1 000 000,00 zł
	12	2	Lipowa 76, Niepodległości 14, Zielona 6,	Remont klatek schodowych	250 000,00 zł

			Mickiewicza 2		
	13	3	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy i koszty eksploatacji	1 000 000,00 zł
	14	4	Rynek Zaborowski 9	Dach	500 000,00 zł
	15	5	Słowiańska 46	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	1 000 000,00 zł
	16	6	Cale zasoby	Remont pustostanów	3 000 000,00 zł
	17	7		Wymiana kotłów gazowych	300 000,00 zł
	18	8		Wymiana stolarki okiennej	250 000,00 zł
	19	9		Wymiana stolarki drzwiowej	300 000,00 zł
	20	10		Dokumentacja projektowa	400 000,00 zł
	2027 Suma				

2028	21	1	Boczna 17, Słowiańska 5, 10, 18, 38, 46, 57	Wymiana instalacji elektrycznej	1 000 000,00 zł
	22	2	Bracka 6, Chrobrego 1, Chrobrego 10-11, Chrobrego 36, Chrobrego 44, Mickiewicza 1, Wolności 5,	Remont klatek schodowych	400 000,00 zł
	23	3	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy i koszty eksploatacji	1 100 000,00 zł
	24	4	Przemysłowa 13, 13a, 14	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	1 500 000,00 zł
	25	5	Słowiańska 18	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	500 000,00 zł
	26	6	Całe zasoby	Remont pustostanów	2 500 000,00 zł
	27	7		Wymiana kotłów gazowych	400 000,00 zł
	28	8		Wymiana stolarki okiennej	150 000,00 zł
	29	9		Wymiana stolarki drzwiowej	150 000,00 zł
	30	10		Dokumentacja projektowa	300 000,00 zł
2028 Suma					8 000 000,00 zł

2029	31	1	Mickiewicza 2, Narutowicza 5, 15, 27, 34, 64, 80, Niepodległości 2, 12, 14, 15, 18, 33, 67	Wymiana instalacji elektrycznej	1 500 000,00 zł
	32	2	Boczna 17, Słowiańska 5, 10, 18, 38, 46, 57	Remont klatek schodowych	500 000,00 zł
	33	3	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy i koszty eksploatacji	1 100 000,00 zł
	34	4	Niepodległości 14	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	750 000,00 zł
	35	5	Niepodległości 15	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	750 000,00 zł
	36	6	Cale zasoby	Remont pustostanów	2 500 000,00 zł
	37	7		Wymiana kotłów gazowych	400 000,00 zł
	38	8		Wymiana stolarki okiennej	150 000,00 zł

	39	9		Wymiana stolarki drzwiowej	150 000,00 zł
	40	10		Dokumentacja projektowa	200 000,00 zł
2029 Suma					8 000 000,00 zł

2030	41	1	Leszczyńskich 5, 7, 9, 12, 16, 22, 36, 37, Lipowa 11, 18, Sienkiewicza 6, 9	Wymiana instalacji elektrycznej	1 500 000,00 zł
	42	2	Mickiewicza 2, Narutowicza 5, 15, 27, 34, 64, 80, Niepodległości 2, 12, 14, 15, 18, 33, 67	Remont klatek schodowych	500 000,00 zł
	43	3	Wspólnoty Mieszkaniowe	Wpłaty na fundusz remontowy i koszty eksploatacji	1 100 000,00 zł
	44	4	Niepodległości 18	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	750 000,00 zł
	45	5	Niepodległości 33	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	500 000,00 zł
	46	6	Niepodległości 67	Remont elewacji z termomodernizacją i izolacją	1 000 000,00 zł
	47	7	Całe zasoby	Remont pustostanów	1 750 000,00 zł
	48	8		Wymiana kotłów gazowych	400 000,00 zł
	49	9		Wymiana stolarki okiennej	150 000,00 zł
	50	10		Wymiana stolarki drzwiowej	150 000,00 zł
2030 Suma					38 000 000,00 zł

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie i rozwój zasobu lokalowego Miasta Leszna w latach 2026 – 2030

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 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 14

Koszty	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	11 019 740,00	11 408 040,00	11 700 380,00	12 027 690,00	12 380 270,00
- zarządzanie	5 412 800,00	5 575 190,00	5 742 450,00	5 914 720,00	6 092 160,00
- media	3 187 000,00	3 282 610,00	3 381 090,00	3 482 520,00	3 587 000,00
- bieżąca eksploatacja (kwota obejmuje koszty tj: materiały i wyposażenie, ubezpieczenia, podatek od nieruchomości, usługi sprzątania, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, utrzymanie terenów zielonych, usługa rozliczenia co, nadzór nad programami komputerowymi, pozostałe koszty (np. dezynfekcja , deratyzacja, wymiana wodomierzy itp) ,vat)	2 419 940,00	2 550 240,00	2 576 840,00	2 630 450,00	2 701 110,00
Konserwacje, opinie, ekspertyzy i analizy	4 455 880,00	4 589 550,00	4 727 230,00	4 869 040,00	5 015 130,00
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	776 670,00	799 970,00	823 970,00	848 690,00	874 150,00
Razem	16 252 290,00	16 797 560,00	17 251 580,00	17 745 420,00	18 269 550,00
Koszty inwestycyjne (dotacja celowa - zmiana sposobu ogrzewania)	404 000,00	2 854 000,00	2 854 000,00	2 854 000,00	2 374 000,00
Koszty remontów i modernizacji finansowane dotacją przedmiotową	6 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
Suma	22 656 290,00	27 651 560,00	28 105 580,00	28 599 420,00	28 643 550,00

§ 38.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Leszna w latach 2026 – 2030 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 kredytów przeznaczonych na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmujących zasoby komunalne, będących w zarządzie MZBK w Lesznie w mln zł przedstawia poniższa tabela:

Tabela 15

Źródło finansowania	2026	2027	2028	2029	2030	Razem 2026 – 2030
Przewidywana kwota kredytów bankowych zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe	0,54	0,57	0,68	0,50	0,44	2,74

Rozdział 9.

System zamiany lokali mieszkalnych

§ 41.1. Gmina Miasto Leszno w latach 2026 – 2030 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 uregułuje 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) wynajem lokali użytkowych i dzierżawa 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 2026 - 2030 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. 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 zwalniających 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 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.

§ 44. Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie:

Tabela 16

Lp.	Adres	Zarząd	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH (pow. z lok. użytkowymi)		LOKALE MIESZKALNE MIASTA		LOKALE WYKUPIONE		LOKALE UŻYTKOWE		% -wy UDZIAŁ MIASTA
			ILOŚĆ	POW. [m ²]	ILOŚĆ	POW. [m ²]	ILOŚĆ	POW. [m ²]	ILOŚĆ	POW. [m ²]	
1	ANDRZEJEWSKIEGO 1-5	MZBK	25	1758,40	6	433,40	19	1325,00			24,65%
2	ANDRZEJEWSKIEGO 6-7	MZBK	10	703,10	4	302,40	6	400,70			43,01%
3	BOCZNA 8	MZBK	4	237,02	3	156,66	1	80,36			66,10%
4	CHROBREGO 25-26	MZBK	15	770,32	9	445,30	6	325,02			57,81%
5	CHROBREGO 43	MZBK	3	219,33	0	0,00	3	160,08	1	59,25	27,01%

6	CHROBREGO 46	MZBK	9	424,91	5	198,83	4	226,08			46,79%
7	CHROBREGO 47	MZBK	5	275,40	0	0,00	5	275,40			0,00%
8	CHROBREGO 49	MZBK	19	1230,22	9	554,28	10	675,94			45,06%
9	DABROWSKIEGO 29-31	MZBK	20	1005,13	6	325,86	14	679,27			32,42%
10	DĄBROWSKIEGO 41-43	MZBK	18	1453,60	5	278,00	13	1175,60			19,12%
11	JAGIELLOŃSKA 1	MZBK	9	688,02	4	280,65	5	407,37			40,79%
12	JAGIELLOŃSKA 5-5A	MZBK	23	1660,80	6	308,13	17	1352,67			18,55%
13	KLONOWICZA 3	MZBK	7	479,67	7	479,67	0	0,00			100,00%
14	KOMEŃSKIEGO 2	MZBK	7	401,73	3	183,69	4	218,04			45,72%
15	KOŚCIELNA 3	MZBK	5	290,01	2	102,15	3	144,59	1	43,27	50,14%
16	KOŚCIELNA 9	MZBK	5	235,87	3	123,22	2	112,65			52,24%
17	OFIAR KATYNIA 11	MZBK	8	359,85	4	134,46	4	225,39			37,37%
18	KRASIŃSK.3/ METZIGA 9	MZBK	18	941,83	9	409,10	9	532,73			43,44%
19	KRASIŃSKIEGO 4	MZBK	10	591,14	3	116,48	7	474,66			19,70%
20	KRASIŃSKIEGO 11	MZBK	11	511,27	8	343,59	3	167,68			67,20%
21	LESZCZYŃSKICH 10	MZBK	5	233,33	4	172,83	1	60,50			74,07%
22	LESZCZYŃSKICH 11	MZBK	6	476,96	4	204,26	2	105,20	1	167,50	77,94%
23	LESZCZYŃSKICH 13	MZBK	11	549,20	5	191,80	6	333,50	1	23,90	39,28%
24	LESZCZYŃSKICH 20	MZBK	13	1117,30	3	157,63	10	804,10	3	155,57	28,03%
25	LESZCZYŃSKICH 42-42A	MZBK	17	818,05	13	517,48	4	211,33	2	89,24	74,17%
26	LIPOWA 24	MZBK	11	831,38	3	182,39	8	648,99			21,94%
27	LIPOWA 67-67A	MZBK	17	748,16	2	61,94	15	686,22			8,28%
28	ŁAZIEBNA 1	MZBK	10	413,22	5	23,62	5	239,30	2	150,30	42,09%
29	ŁAZIEBNA 14	MZBK	10	821,60	2	23,01	8	550,50	3	248,09	33,00%
30	ŁAZIEBNA 13, ŚREDNIA 12a	MZBK	6	691,10	1	200,52	5	393,88	2	96,70	43,01%
31	1 MAJA 92	MZBK	4	268,46	0	96,70	4	171,76			36,02%
32	MATEJKI 1	MZBK	6	583,25	0	0,00	6	583,25			0,00%
33	MATEJKI 2-3	MZBK	7	488,11	4	259,33	3	228,78			53,13%
34	MATEJKI 4	MZBK	4	236,91	0	0,00	4	236,91			0,00%
35	MATEJKI 5	MZBK	6	531,55	0	0,00	6	510,55	1	21,00	3,95%
36	METZIGA 1-2	MZBK	14	1241,58	6	375,29	8	657,88	2	208,41	47,01%
37	METZIGA 5	MZBK	5	322,80	2	113,00	3	209,80			35,01%
38	METZIGA 6	MZBK	16	874,87	8	310,47	8	564,40			35,49%
39	METZIGA 31	MZBK	9	526,47	6	304,98	3	221,49			57,93%
40	METZIGA 32	MZBK	4	1044,43	3	115,03	1	99,42	5	829,98	90,48%
41	NARUTOWICZA 8	MZBK	4	291,04	0	0,00	4	193,10	2	97,94	33,65%
42	NARUTOWICZA 11	MZBK	9	470,97	8	421,97	1	49,00			89,60%
43	NARUTOWICZA 17	MZBK	6	580,35	4	281,67	2	109,68	1	189,00	81,10%
44	NARUTOWICZA 25	MZBK	4	233,83	1	53,94	3	141,74	1	38,15	39,38%
45	NARUTOWICZA 55	MZBK	8	534,38	2	126,32	6	408,06			23,64%
46	NIEPODLEGŁOŚCI 38	MZBK	10	692,34	4	238,46	6	453,88			34,44%
47	NIEPODLEGŁOŚCI 54	MZBK	9	681,70	3	222,20	6	459,50			32,59%
48	NIEPODLEGŁOŚCI 74-76	MZBK	20	1321,09	10	676,46	10	644,63			51,20%

49	NIEPODLEGŁOŚCI 86-90	MZBK	30	1860,00	7	435,00	23	1425,00			23,39%
50	NIEPODLEGŁOŚCI 102-106	MZBK	30	1532,00	9	459,40	21	1072,60			29,99%
51	NIEPODLEGŁOŚCI 108-116	MZBK	50	2972,40	9	535,40	41	2437,00			18,01%
52	OPALIŃSKICH 30-34	MZBK	30	1396,00	4	138,80	26	1257,20			9,94%
53	OPALIŃSKICH 48-52	MZBK	30	1569,07	2	105,55	28	1463,52			6,73%
54	MUŚNICKIEGO 6	MZBK	30	1314,50	8	349,80	22	964,70			26,61%
55	PROCHOWNIA 5-7-9	MZBK	80	3406,20	8	320,60	72	3085,60			9,41%
56	PRZEMYSŁOWA 7	MZBK	11	625,21	5	282,61	6	342,60			45,20%
57	PRZEMYSŁOWA 28	MZBK	13	929,87	8	561,67	5	368,20			60,40%
58	SIENKIEWICZA 10	MZBK	5	386,19	1	128,32	4	235,17	1	22,70	39,11%
59	SIENKIEWICZA 26	MZBK	8	492,90	3	152,38	5	340,52			30,91%
60	SIKORSKIEGO 2-4	MZBK	30	1199,16	2	76,89	28	1122,27			6,41%
61	SIKORSKIEGO 6-8	MZBK	30	1175,32	8	309,80	22	865,52			26,36%
62	SIKORSKIEGO 9-11-13	MZBK	45	1703,00	14	500,50	31	1202,50			29,39%
63	SIKORSKIEGO 10-12	MZBK	30	1177,55	4	162,25	26	1015,30			13,78%
64	SIKORSKIEGO 22-24	MZBK	30	1198,70	3	110,43	27	1088,27			9,21%
65	SIKORSKIEGO 26-28-30	MZBK	45	1703,94	18	665,90	27	1038,04			39,08%
66	SŁOWIAŃSKA 23	MZBK	5	369,94	2	98,00	3	210,42	1	61,52	43,12%
67	KRASIŃSK.7 SŁOWIAŃ.24	MZBK	6	574,62	1	24,12	5	311,83	5	238,67	45,73%
68	SŁOWIAŃSKA 32	MZBK	13	1016,36	12	764,46	1	66,48	3	185,42	93,46%
69	SŁOWIAŃSKA 43-45	MZBK	9	830,47	6	474,27	3	203,86	1	152,34	75,45%
70	17-GO STYCZNIA 3	MZBK	7	556,00	4	313,30	3	242,70			56,35%
71	17-GO STYCZNIA 15	MZBK	10	524,94	8	389,81	2	135,13			74,26%
72	17-GO STYCZNIA 16-22	MZBK	40	1929,00	5	198,80	35	1730,20			10,31%
73	17-GO STYCZNIA 42-48	MZBK	40	1933,00	6	319,90	34	1613,10			16,55%
74	ŚREDNIA 9	MZBK	6	336,81	3	87,03	3	204,68	1	45,10	39,23%
75	ŁAZIEBNA 12 ŚREDNIA 13	MZBK	10	733,79	3	106,27	7	438,50	6	189,02	40,24%
76	JANA PAWŁA II Nr 4	MZBK	6	319,91	2	103,14	4	216,77			32,24%
77	WŁODARCZAKA 5	MZBK	16	747,42	8	372,71	8	374,71			49,87%
78	WŁODARCZAKA 7	MZBK	16	744,09	6	270,34	10	473,75			36,33%
79	WŁODARCZAKA 25-35	MZBK	60	3006,40	13	626,80	47	2379,60			20,85%
80	WŁODARCZAKA 32-36	MZBK	30	1677,88	7	381,74	23	1296,14			22,75%
81	WOLNOŚCI 28	MZBK	8	478,54	5	206,82	3	203,02	2	68,70	57,58%
82	W. POLSKIEGO 2-4	MZBK	24	1036,50	5	202,30	19	834,20			19,52%
83	W. POLSKIEGO 6-8	MZBK	24	1030,06	3	138,16	21	891,90			13,41%
84	W. POLSKIEGO 10-12	MZBK	24	1036,60	4	185,40	20	851,20			17,89%
85	W. POLSKIEGO 14-16	MZBK	24	1036,00	4	174,70	20	861,30			16,86%
86	ZACISZE 23	MZBK	3	232,21	0	0,00	3	232,21			0,00%
87	ZIELONA 8	MZBK	3	181,25	0	0,00	3	149,04	1	32,21	17,77%
Razem			1393	76835,85	419	21240,54	974	52181,33	49	3413,98	37,32%

Uzasadnienie

do uchwały Nr/2025 Rady Miasta Leszna z dnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna

na lata 2026 – 2030

Obowiązek uchwalenia przez Radę Miasta Leszna wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem został nałożony na samorządy ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), która obliuguje gminy do zarządzania i gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym w sposób systematyczny i długoterminowy. Jest ono kluczowe, aby zapewnić spójność, przewidywalność i efektywność działań, uwzględniając m.in. potrzeby mieszkaniowe mieszkańców, stan techniczny budynków oraz możliwości finansowe gminy.

Opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026 – 2030 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 2025 – 2030;
- 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 należytym 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.