

UCHWAŁA Nr VII-60/2011
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia ..19.05.2011....

w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lębork w latach 2011 – 2015

Na podstawie : - 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 (j.t Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami.)
- art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lębork na lata 2011 – 2015", w skład którego wchodzi:

- 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, jak w Załączniku Nr 1 do uchwały;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, jak w Załączniku Nr 2 do uchwały;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach, jak w Załączniku Nr 3 do uchwały;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, jak w Załączniku Nr 4 do uchwały;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, jak w Załączniku Nr 5 do uchwały;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, jak w Załączniku Nr 6 do uchwały;

- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne, jak w Załączniku Nr 7 do uchwały;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jak w Załączniku Nr 8 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

RAJCA DUBOWY
Magdalena Bobak
SI-148/86

PRZEWODNICZĄCY RADY
Adam Stenka

Załącznik 1
do uchwały Rady Miejskiej
Nr ...VII-60/2011...
z dnia ...19.05.2011...

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne na okres od 2011 do 2015 roku.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Łębork wg. stanu na dzień 31 grudnia 2010 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>ilość lokali</i>	<i>Pow. użytkowa</i>
Ogółem lokale stanowiące własność Gminy	1660	74.219,93 m²

Lokale gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	1063	52.039,25 m ²
Z tego firmy:	1054	51483,21 m²
„Partner”	95	5,326,37 m ²
„Panas”	22	1,242,78 m ²
„Razem”	47	2,154,74 m ²
NOVA	666	32,691,62
GRAF DOM	81	3,792,00
LTBS	143	6.275,70 m ²
Osoby fiz.- właściciele	9	556,04 m²
p.Rozwadowski	9	556,04 m ²

Lokale stanowiące własność LTBS w tym:	198	10.017,90
Lokale których partycypantem jest Gmina Miasto Łębork – skierowania do zawarcia umów najmu wydawane przez Gminę Miasto Łębork na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej Nr XL-422/2001 z dnia 2.03.2001r. w sprawie zasad zasiedlania lokali mieszkalnych, których partycypantem jest Gmina Łębork, w budynkach będących własnością LTBS sp. z o.o. w Łęborku.	37	2.003,10
Lokale LTBS zasiedlane na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.	161	8.014,80

W Gminnym zasobie mieszkaniowym jest:

- ogółem lokali socjalnych – 191
- ogółem lokali mieszkalnych o umowie na czas nieoznaczony – 1469
- ogółem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży – 380
- ogółem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży - 506
- ogółem lokal mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do kolejnej sprzedaży - 583

- ogółem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych - 1063
- ogółem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy - 597

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2011-2015 będzie ulegała zmianom zależnym od ilości sprzedanych lokali na rzecz najemców oraz lokali sprzedanych w przetargach. Planuje się, że w latach 2011-2015 Gmina Miasto Lębork sprzeda rocznie około 50 lokali mieszkalnych przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 50 m², tj. łącznie 2.500 m²

W latach 2011 – 2015 Gmina Miasto Lębork będzie starała powiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez wybudowanie nowych lokali komunalnych. Planuje się zrealizować budowę dwóch budynków:

- budynek komunalny z około 16 lokalami socjalnym - 1 pokojowym o powierzchni około 20 m² i 2 pokojowymi o powierzchni użytkowej około 30 m². Łączna powierzchnia użytkowa budynku około 430 m².
- budynek komunalny z około 45 lokalami mieszkalnymi o umowie najmu na czas nieoznaczony – 1 pokojowe o powierzchni użytkowej około 30 m² i 2 pokojowe o powierzchni około 45 m². łączna powierzchnia użytkowa budynku około 1.800 m².

Lokale socjalne w zasobie Gminy Miasto Lębork w budynkach stanowiących w 100% własność gminy

	Ulica	Nr budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali socjalnych	Łącznie lokali socjalnych
1	Al. Wolności	42	4	1	1
2	Gen. Bema	4	3	1	13
		4A	7	2	
		5	11	7	
		8	8	3	
3	B. Westerplatte	5 of	3	2	2
4	Gdańska	93	16	13	32
		96	22	18	
		99 of	2	1	
5	Grunwaldzka	9	8	1	3
		12	8	2	
6	I Armii WP	25 of	6	5	5
7	Jedn. Robotniczej	6	8	2	6
		7	8	1	
		16	9	3	
8	M. Konopnickiej	5 of	4	2	2
9	Kossaka	3	7	3	16
		4	8	7	
		46	7	2	

		72	6	1	
		87	5	2	
		111	4	1	
10	Łokietka	1 of	2	1	1
11	Malczewskiego	10	7	3	25
		11	8	5	
		12	4	2	
		22	7	3	
		23 of	11	2	
		24	13	4	
		i 24 of	2	1	
		31	8	2	
		32	7	2	
	33	6	1		
12	Przymurna	13	6	2	2
13	Sienkiewicza	3	11	2	11
		10	8	3	
		11	12	2	
		12	12	3	
		13	9	1	
14	M .C.Skłodowskiej	27	6	1	1
15	Stryjewskiego	2	7	2	24
		5	8	3	
		45	8	3	
		52	5	4	
		55 of	2	1	
		58	13	4	
		60	12	7	
16	Węgrzynowicza	5	8	2	2
17	Zwycięstwa	6 of	1	1	1
Razem w 49 budynkach				147	lokali socjalnych

Lokale socjalne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych – dotyczy budynków wytypowanych do sprzedaży w których choć jeden lokal został zbyty

	Ulica	Nr budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali sprzedanych
1	Syrokomli	1	10	1	2
		41	11	1	6
2	Stryjewskiego	3	8	1	1
		8	15	1	5
		50a	7	2	2
		55	12	2	2
		42/42A	12	1	8
		59	16	8	1

3	Pl.Piastowski	1	7	1	2
4	Armii Krajowej	55	11	1	6
5	Dworcowa	9	10	1	5
6	Chopina	9	12	2	6
7	Al.Wolności	36	8	1	3
		69	16	1	6
8	Derdowskiego	9	8	1	6
9	E.Plater	3	9	1	5
10	Franciszkańska	3	6	1	4
11	Gierymskiego	2	12	1	4
12	Jedn.Robotniczej	11	4	1	3
13	Kellera	14 /14A	12	1	2
		15	8	1	3
14	M.Konopnickiej	6	7	1	3
15	Korzaka	6	6	1	2
6	Kossaka	27	12	2	3
		31	4	1	3
		39	6	1	1
		99/99of	17	1	10
7	Łokietka	8/8 of	14	1	10
		24/24A	7	1	1
8	Sienkiewicza	23	10	1	4
9	Staromiejska	40	20	1	14
10	Targowa	10	12	2	5
Razem w 32 budynkach				44 lokale socjalne	

Lokale w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży:

	Ulica	Nr budynków	ogółem lokali
Budynki wybudowane po 2000 roku (nowy zasób):			
1.	E.Plater	1A, 4A, 6A, 8C, 11A	7
2.	Kellera	18	32
3.	Komuny Paryskiej	8A, 8B, 8C	12
4.	Łokietka	18	63
Budynki wybudowane przed 2000 rokiem (stary zasób):			
5.	Al. Wolności	42	4
6.	Gen. Bema	4, 4A, 5, 6, 7, 8,	39
7.	Boh, Westerplatte	5 of	3
8.	Czołgistów	33 of	2
9.	Gdańska	11, 93, 96, 109 a	41
10	Grunwaldzka	9, 10, 11, 12	34
11	I Armii WP	7 of, 25 of	9
12	Jedn. Robotniczej	6, 7	15
13	M.Konopnickiej	5 of	4
14	Kossaka	100, 100of	5

15	Łokietka	1- 1 of	9
16	Malczewskiego	10, 11, 12, 22, 23, 23 of, 24, 24 of, 31, 32, 33	77
17	Przymurna	13	6
18	Sienkiewicza	1-2, 3, 10, 11, 12, 13, 14	69
19	Staromiejska	27	6
20	Stryjewskiego	2, 5, 45,49, 52, 55 of, 58, 60	55
21	Targowa	24 of	1
22	Tczewska	4	4
23	Węgrzynowicza	5	8
24	Zwycięstwa	6 of	1
ogółem			506

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Łębork w 85,64% (dot.ilości budynków) jest zasobem przedwojennym – wybudowany w okresie przed 1945 rokiem, i tak:

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1945	316
1946-1960	2
1961-1980	39
1981-1990	5
1991-2000	2
2001-2002	3
2003-2010	2

W zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Łębork są:

- 169 lokale, w 24 budynkach, wyposażonych w 4 elementy mające wpływ na wysokość czynszu tj. c.o., gaz, łazienka i wc.
- 624 lokale, w 236 budynkach, wyposażonych w 3 elementy mające wpływ na wysokość czynszu tj. gaz, łazienka i wc.
- 127 lokali w 10 budynkach bez sieci gazowej - Stryjewskiego 45, Sienkiewicza 3, Sportowa 23, Gen.Bema 4 i 4A, 5, 6, 7 i 8, Łokietka 18.

W latach 2011-2015 przewiduje się możliwość poprawienia stanu technicznego lokali i budynków stanowiących własność gminy poprzez:

- 1) wymianę stolarki okiennej w lokalach,
- 2) wymianę i remont pokryć dachowych na budynkach,
- 3) remont konstrukcji dachowych na budynkach
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 6) wymianę wewnętrznych instalacji elektrycznych lokali i budynków,

- 7) wymianę wewnętrznych linii zasilania elektrycznego,
- 8) malowanie klatek schodowych,
- 9) malowanie elewacji budynków,
- 10) doprowadzenie do budynków kanalizacji,
- 11) doprowadzenie do budynków instalacji gazowej,
- 12) roboty zduńskie,
- 13) wymianę wewnętrznych instalacji gazowych,
- 14) wymianę wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 15) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
- 16) roboty ogólnie – budowlane
- 17) wymiana drzwi wejściowych do lokali

Gmina Miasto Lębork jest partycypantem w kosztach budowy 37 lokali mieszkalnych będących własnością Lęborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Lęborku. Skierowania do zawarcia umów najmu otrzymały osoby oczekujące na przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miasto Lębork i spełniające kryteria określone w Uchwale Rady Miejskiej Nr XL-422/2001 z dnia 2.03.2001r. w sprawie zasad zasiedlania lokali mieszkalnych, których partycypantem jest Gmina Lębork, w budynkach będących własnością LTBS sp. z o.o. w Lęborku

Zgodnie z art. 4 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miejska w Lęborku określiła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lębork. W miarę pozyskiwanych środków finansowych Gmina będzie starała się zapewnić lokale socjalne osobom w stosunku do których Sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – art. 14 w/cyt. ustawy. W tym celu będzie starała się pozyskać – kupić, odkupić, przejąć – budynki o niskim standardzie technicznym, w których po dokonaniu niewielkiego nakładu finansowego będzie można wykonać lokale socjalne.

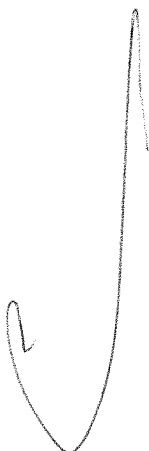
Zatwierdzając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Gmina będzie mogła ubiegać się również o kredyty na warunkach preferencyjnych udzielane gminie na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu - kontynuacja budownictwa w ramach Lęborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Z 27.11.1995 r. z późn. zm.) oraz dotacje celowe z budżetu Państwa dla gmin na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów co pozwoli na kontynuację budownictwa komunalnego z zasobem socjalnym - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wspieraniu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. 2006, Nr 251, poz. 1844).

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata.

W budynkach nadających się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów w zakresie m.in.:

- 1) wymiana stolarki okiennej,
- 2) wymiana i remont pokryć dachowych,
- 3) remont konstrukcji dachowych,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków,
- 7) wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego,
- 8) malowanie klatek schodowych,
- 9) malowanie elewacji budynków,
- 10) doprowadzenie do budynków kanalizacji,
- 11) doprowadzenie do budynków instalacji gazowej,
- 12) roboty zduńskie,
- 13) wymiana wewnętrznych instalacji gazowych,
- 14) wymiana wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 15) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
- 16) roboty ogólnie – budowlane
- 17) wymiana drzwi wejściowych do lokali

Administrator przekaze wykonany plan remontów w sposób uszczegółowiony jakich adresów to dotyczyło, za rok miniony i przedstawi plan z uszczegółowieniem adresów na rok przyszły.



**Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy
Miasto Lębork w latach 2011-2015,
odpowiadającym możliwościom finansowym:**

lp	nazwa zadania	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
1	wymiana stolarki okiennej - szt.	114	100	100	100	100
2	wymiana i remont pokryć dachowych - budynki	-	-	2	-	1
3	remont konstrukcji dachowych	-	-	-	-	1
4	roboty dociepleniowe ścian budynków	-	1	-	1	-
5	roboty dociepleniowe stropodachów budynków	-	-	-	-	-
6	wymiana wewnętrznych elektrycznych instalacji budynków - ilość lokali	15	15	15	15	15
7	wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach	2	2	2	2	2
8	malowanie klatek schodowych - sztuk	4	-	-	1	-
9	malowanie elewacji - ilość budynków	-	-	-	-	-
10	doprowadzenie do budynku kanalizacji	-	-	-	-	-
11.	Doprowadzenie do budynku instalacji gazowej	-	-	-	-	-
12.	roboty zduńskie	60	60	60	60	60
13.	wymiana wewnętrznych instalacji gazowych	3	2	2	1	1
14.	wymiana wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych	1	1	1	1	1
15.	wykonanie izolacji przeciw wilgociowej	1	1	1	1	1
16.	roboty ogólnobudowlane	20	20	20	20	20
17	wymiana drzwi wejściowych do lokali	10	15	10	15	10

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Rada Miejska w Lęborku podjęła uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasto Lębork, ich najemcom – uchwała Nr XXXII-321/09 z dnia 30 stycznia 2009 roku, uchwała Nr XXXII-322/09 z dnia 30 stycznia 2009 roku, uchwała Nr XXXVII-362/2009 z dnia 15 maja 2009 roku, uchwała Nr XLVI/399/09 z dnia 15 października 2009 roku. Rada też udzieliła zgodę na udzielenie bonifikat przy sprzedaży lokali najemcom – uchwała Nr LI-443/10 z dnia 27 stycznia 2010r. uchwała LX-515/10 z dnia 10 listopada 2010r.
2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę realizowana jest przy założeniu sprzedaży wyłącznie na rzecz tego najemcy. Sprzedaż lokali stanowiących samodzielne lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wymienionych w załącznikach do uchwał następuje z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej budynku. W razie wyodrębnienia własności lokali grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej budynku.

Cenę lokali mieszkalnych i innych urządzeń w budynkach wymienionych w załącznikach oraz udziału w gruncie ustala się zgodnie z art. 67 ust. 1, 1a, 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przy sprzedaży lokali Burmistrz Miasta w oparciu o uchwały określone w pkt 1 może udzielić następujących bonifikat przy sprzedaży za gotówkę:

1. 75% bonifikaty w budynkach wybudowanych do 1945r.
2. 70% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1946r. do 1960r.
3. 65% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1961r. do 1970r.
4. 60% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1971r. do 1980r.
5. 50% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1981r. do 1990r.
6. 40% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1991r. do 1997r.
7. 20% bonifikaty w budynkach wybudowanych w 1998 roku.

Przy sprzedaży lokali na raty Burmistrz Miasta w oparciu o uchwały określone w pkt 1 może udzielić następujących bonifikat:

1. 50% bonifikaty w budynkach wybudowanych do 1945r.
2. 47% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1946r. do 1960r.
3. 43% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1961r. do 1970r.
4. 40% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1971r. do 1980r.

5. 33% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1981r. do 1990r.
 6. 27% bonifikaty w budynkach wybudowanych w okresie od 1991r. do 1997r.
 7. 10% bonifikaty w budynkach wybudowanych w 1998 roku.
- z tym, że pierwsza rata nie może być mniejsza niż 1/3 ceny, a ostatnia przypada do zapłaty najpóźniej z upływem dwóch lat od daty sprzedaży:

W przypadku sprzedaży na raty wierzytelność Gminy Miasto Lębork w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Od rat przeterminowanych nalicza się ustawowe odsetki za zwłokę. Nie uiszczenie chociażby jednej raty w ustalonym terminie skutkuje postawieniem pozostałej kwoty do zapłaty w stan natychmiastowej wymagalności.

Rozłożona na raty nie zapłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy bank Polski.

W celu zabezpieczenia obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży ustanawia się hipotekę.

3. Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczono lokale w budynkach:

Lp.	Ulica	Numer budynku
1.	10-go Marca	5ab,
2.	Al. Wolności	14, 36, 44, 61, 71,
3.	Armii Krajowej	13b, 13c, 33, 35
4.	B.Krzywoustego	24, 27,
5.	Chopina	2, 4, 8a, 11,
6.	Czołgistów	2, 4, 22abcd,33
7.	Dygasińskiego	1, 2, 6,
8.	Dworcowa	9,
9.	E. Plater	3, 4, 6, 7, 9, 10
10.	Gdańska	41, 80, 102-103, 109,
11.	Gierymskiego	2,
12.	Grudziądzka	3,
13.	Grunwaldzka	7,17,
14.	I Armii WP	3, 38, 39,
15.	Jedn.Robotniczej	8a, 8, 9,10, 13,
16.	Kaszubska	2
17.	Konopnicka	5* ,
18.	Kossaka	18, 19, 39, 52, 88of, 99of, 105, 106,
19.	T. Kościuszki	8
20.	Lipowa	15, 18,
21.	Łokietka	8-8of, 14, 16-17,
22.	Mikołaja Reja	15, 26,
23.	Mieszka I	14, 14B, 20, 24-24a,
24.	Mostnika	16, 17,

25.	Mściwoja II	8, 9, 12, 13,
26.	Okrzei	1, 5, 10,
27.	Orzeszkowej	2, 3, 8, 9a, 11b,
28.	Pionierów	11,
29.	Plac Piastowski	1, 5,
30.	Plac Kopernika	10, 11,
31.	Przyzamcze	15
32.	Rodła	2a
33.	Sienkiewicza	23,
34.	Skłodowskiej	17, 22-22of,
35.	Słowackiego	14, 20,
36.	Sportowa	23,
37.	Staromiejska	4, 33, 40,
38.	Staszica	51,
39.	Stryjewskiego	3, 8, 10, 11, 13, 31, 42, 63,
40.	Targowa	7, 10, 11, 47,48, 50, 58, 58a,
41.	Tczewska	15,
42.	Teligi	12,14, 18,
43.	Wita Stwosza	1, 12,
44.	Węgrzynowicza	10,
45.	Wybickiego	19
46.	Wyszyńskiego	4,
47.	Zwycięstwa	6,

* budynek w którym Gmina Miasto Łębork posiada 100% udziału

4. W latach 2011 – 2015 planuje się:

4.1. rozważyć możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, na korzystnych dla najemców warunkach, w budynkach w których pozostały mieszkania Gminy w ilości -1, 2 lub 3 lokale, tj:

Lp	Ulica	Numer budynku
budynki, w których pozostał 1 lokal gminy:		
1.	A.Krajowej	4, 13c, 33,
2.	B.Krzywoustego	53a,
3.	Gen.Bema	2,
4.	Boh.Westerplatte	5,
5.	Czołgistów	2, 3,
6.	Dygasińskiego	2,
7.	E.Plater	1a, 4a, 8c,
8.	Gdańska	9/10, 9/10A, 11,
9.	Gierymskiego	2 of,
10.	I Armii WP	34c,
11.	Jedn.Robotniczej	11,
12.	Kossaka	31, 38a, 71, 82, 83, 100 of,
13.	Lipowa	18,
14.	Mieszka I	8, 23,

15.	Młynarska	19,
16.	Mostnika	16,
17.	Mściwoja II	9,
18.	Okrzei	1,
19.	Orlińskiego	13,
20.	Plac Pokoju	5,
21.	M.Reja	25,
22.	Sienkiewicza	36 of,
23.	M.C.Skłodowskiej	17,
24.	Staromiejska	2, 5, 38,
25.	Stryjewskiego	13, 63,
26.	Targowa	15, 24,
27.	Teligi	18,
28.	Węgrzynowicza	12,
29.	W.Stwosza	6, 12,
30.	Zwycięstwa	6, 33 of, 40-40of,

budynki, w których pozostały 2 lokale gminy:

1.	Al.Wolności	61,
2.	A.Krajowej	21
3.	B.Krzywoustego	23, 27a,
4.	Chopina	7, 8,
5.	Czołgistów	33,
6.	Derdowskiego	9,
7.	Dygasińskiego	6,
8.	E.Plater	4, 6a, 7, 8b, 9, 11, 11a,
9.	Franciszkańska	3,
10.	Gdańska	80, 99, 99 of, 109a,
11.	I Armii WP	4,
12.	Kossaka	14,
13.	Leg.Polskich	34,
14.	Mieszka I	6-6a, 12, 22-22a,
15.	Mostnika	17,
16.	Okrzei	2, 4, 6,
17.	Orlińskiego	4-4a
18.	E.Orzeszkowej	2, 8, 9-9a,
19.	Pionierów	11,
20.	Pol.Marynarzy	3-3a,
21.	Przyzamcze	15,
22.	Sienkiewicza	36,
23.	Skarżyńskiego	2-2a,
24.	M.C.Skłodowskiej	20,
25.	Słowackiego	14,
26.	Staromiejska	4-4of, 6, 14, 33,
27.	Staszica	21,
28.	Stryjewskiego	43a/b/c, 46, 64,
29.	Syrokomli	40,

30.	Targowa	7, 11-11of, 30, 60,
31.	Tczewska	14/15,
32.	W.Stwosza	1,
33.	Wybickiego	4, 19,
34.	Wyszyńskiego	8,
35.	Zwycięstwa	31 of, 37,
budynki, w których pozostały 3 lokale gminy:		
1.	10-go Marca	14
2.	Al.Wolności	21, 34, 51, 71
3.	A.Krajowej	7,13a,
4.	Boh.Westerplatte	3-4, 19, 22,
5.	Chopina	3, 12, 13,
6.	Dygasińskiego	1,
7.	Gdańska	102/103,
8.	I Armii WP	38,
9.	nieruchomość I Armii WP	7 - 10 Marca 1
10.	1-go Maja	6,
11.	Jedn.Robotniczej	8a, 18,
12.	Kaszubska	2,
13.	Korczaka	3,
14.	Kossaka	106,
15.	Lipowa	15,
16.	Łokietka	8-8of, 9,
17.	Mieszka I	13, 14, 24-24a
18.	Mostnika	23,
19.	Mściwoja II	8, 12, 13,
20.	Orlińskiego	1-1a,
21.	E.Orzeszkowej	11-11b,
22.	Pl.Piastowski	5
23.	M.Reja	24,
24.	Rodła	2a/b/c,
25.	Sienkiewicza	16,
26.	M.C.Skłodowskiej	29,
27.	Słowackiego	13,
28.	Staromiejska	16, 39,
29.	Staszica	51,
30.	Targowa	25,
31.	Węgrzynowicza	10,
32.	Wybickiego	1-2,
33.	Zwycięstwa	35a,

4.2. Poszerzyć sprzedaż lokali mieszkalnych o budynki, które nie zostały wytypowane do sprzedaży, tj

Lp.	Ulica	Numer budynku
1.	1- go Maja	5-5a, 6
2.	10-go Marca	1, 14

3.	Al. Wolności	8, 12, 20, 21, 34, 51, 67, 69,
4.	Armii Krajowej	4, 7, 13a, 21, 55,
5.	Bohaterów Westerplatte	3-4, 5, 19, 22ab
6.	B. Krzywoustego	23, 29-29a, 53-53a,
7.	Buczka	5-6,
8.	Chopina	3-3a, 5* , 6, 7, 8, 9, 12, 13,
9.	Czołgistów	3,
10.	Derdowskiego	9
11.	Dygasińskiego	4
12.	E. Plater	1, 2, 8a, 8b, 11
13.	Franciszkańska	3
14.	Gen. Bema	2
15.	Gdańska	9-10, 9-10a, 80a, 92* , 99, 99of* ,
16.	Gierymskiego	2 of*
17.	Grudziądzka	4,5,6,7,8
18.	I Armii WP	4- 4a, 7, 34c-h, 42,
19.	Jedności Robotniczej	11* , 16* , 18
20.	Kellera	14-14a, 15,
21.	Korczaka	3, 6,
22.	Kossaka	3* , 4* , 5, 10, 13-13of, 14, 27, 31, 38a, 46* , 71, 72* , 82, 83, 87* , 88-88 of, 99, 111,
23.	Konopnicka	6
24.	Legionów Polskich	34
25.	Lokietka	2-3, 9, 24-24a,
26.	Malczewskiego	30
27.	Mostnika	13-13a, 15, 18, 23
28.	Mieszka I	4, 5-5a, 6-6a, 7-7a, 8-8a, 9-9a, 10-10a, 12-12a, 13-13a, 13b, 21-21a, 22-22a, 23-23a,
29.	Mściwoja II	6, 7,
30.	Młynarska	19
31.	Okrzei	2, 4, 6, 7, 19
32.	Orlińskiego	1-1a, 2-2a, 3-3a, 4-4a, 13* , 14-14a-14b,
33.	Orzeszkowej	11, 11a
34.	Plac Pokoju	5, 23-25,
35.	Polskich Marynarzy	3-3a
36.	Przymurna	9,
37.	Przyzamecze	18* , 19
38.	Reja	17-17of, 24, 25,
39.	Rodła	2, 2b, 2c
40.	Sienkiewicza	16, 36, 36a,
41.	Skarżyńskiego	2-2a, 3-3a-3b,
42.	Skłodowskiej	20, 27* , 29,
43.	Słowackiego	13,
44.	Staromiejska	2, 5, 6, 14-14a, 16, 30, 38, 39,
45.	Staszica	21
46.	Stryjewskiego	7, 9, 32-32a-32b-32c, 43-43a-43b-43c, 46, 50a, 55, 59, 64-64of,

47.	Syrokomli	1, 40-40a, 41,
48.	Targowa	15, 25, 30*, 60
49.	Tczewska	4*, 14
50.	Węgrzynowicza	12,
51.	Wyszyńskiego	8
52.	Wita Stwosza	6
53.	Wybickiego	1,2,4,
54.	Zwycięstwa	5, 31, 31of, 33of, 35a, 37, 40-40of,

*** budynek w którym Gmina Miasto Lębork posiada 100% udziału**

- 4.3. odstąpić od sprzedaży lokali w budynkach w których jest większość lokali socjalnych,
 - 4.4. dokonywać bieżącej sprzedaży zwalnianych lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie koszty związane z utrzymaniem lokalu przekraczają wysokość czynszu - środki uzyskiwane z czynszu są mniejsze niż koszty zarządu nieruchomością wspólną,
 - 4.5. dokonać sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego przejętego od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w budynku przy ul. Teligi 18 na zasadach określonych w umowach przejęcia nieruchomości,
 - 4.6. dążyć do wykwaterowania z budynków, w których są wspólnoty mieszkaniowe, lokatorów zamieszkujących w lokalach socjalnych – dotyczy to budynków wytypowanych do sprzedaży w których choć jeden lokal został zbyty, a zwalniane lokale zasiedlić przez zawarcie umowy na czas nieoznaczony lub zbyć w drodze przetargu.
 - 4.7. rozważyć możliwość przeznaczenia do sprzedaży lokali objętych najmem w budynkach wybudowanych po 2000 roku.
 - 4.8. katalog budynków, w których dotychczas przeznaczono lokale do sprzedaży na rzecz najemców lub objętych planem może ulec zmianom w przypadku podejmowania decyzji o włączeniu do sprzedaży innych nieruchomości lub gdy gmina wyzbyła się wszystkich lokali w danym budynku.
 - 4.9. w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a większość lokali stanowi własność gminy, dążyć do stanu, w którym gmina nie będzie już posiadała większościowego udziału i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obciążać będą w większej mierze pozostałych właścicieli lokali.
5. Planuje się dokonywać w kolejnych latach sukcesywnej sprzedaży około 50 lokali mieszkalnych rocznie. Przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 50 m², w latach 2011-2015 może nastąpić zmniejszenie powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego o około 1.250 m²

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony
 - b/ za lokale zamienne
 - c/ za lokale socjalne
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego oraz lokalu socjalnego ustala Burmistrz Miasta Lęborka.
3. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty eksploatacji, koszty konserwacji i drobnych napraw, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości i porządku, energii cieplnej i elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.
3. 2. Najemca lokalu oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i cieplnej, gazu, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych, w wypadkach gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu

1.	Lokal bez wyposażenia technicznego	-
2.	Lokal wyposażony w 1 element techniczny	+ 10%
3.	Lokal wyposażony w 2 elementy techniczne	+ 20%
4.	Lokal wyposażony w 3 elementy techniczne	+ 30%
5.	Lokal wyposażony w 4 elementy techniczne	+ 40%
6.	Lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny - w trakcie wykwaterowania	- 40%
7.	Lokal położony w suterenie lub na poddaszu	- 10%
8.	Lokal z częścią wspólną (wc, łazienka, przedpokój, kuchnia, itp.)	- 10%
9.	Lokal z kuchnią bez światła dziennego	- 5%
10.	Lokal wybudowany i oddany do użytku w latach: <ol style="list-style-type: none">1. przed rokiem 19202. w latach 1920 - 19503. w latach 1951 - 19804. po roku 1980	<ol style="list-style-type: none">- 10%- 5%0%+ 5%

4.2. Elementy techniczne to:

- 4.2.1. w.c. w mieszkaniu
- 4.2.2. łazienka w mieszkaniu
- 4.2.3. instalacja centralnego ogrzewania w budynku
- 4.2.4. gaz przewodowy w budynku

4.3. Przy zastosowaniu obniżki z tytułu przeznaczenia budynku do rozbiórki nie stosuje się żadnej innej obniżki.

4.4. W budynkach po kapitalnym remoncie przyjmuje się rok zakończenia remontu za rok oddania budynku do użytku.

4.5. Ustala się trzy strefy mające wpływ na wysokość czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony, wg. ulic, granice stref określa część graficzna:

I strefa: + 30% stawki bazowej czynszu

Budynki położone w kwadracie ulic :

prawa strona ul. Kossaka patrząc od Szkoły Podstawowej Nr 3 do Al. Niepodległości - lewa strona ul. Al.Wolności patrząc od Szkoły Podstawowej Nr 3 do skrzyżowania Al.Niepodległości - Zwycięstwa (łącznie z budynkami Al. Wolności 51 - 71) - Al.Niepodległości (od skrzyżowania Al.Wolności-Zwycięstwa do wylotu ul. Kossaka),tj:

L.p.	ULICA	NUMER BUDYNKU
1.	Aleja Wolności	51, 61, 67, 69, 71,
2.	Armii Krajowej	4, 7, 13ABC, 21,
3.	Derdowskiego	9,
4.	Franciszkańska	3,
5.	Korczaka	3, 6,
6.	Kossaka	105, 106, 111,
7.	Konopnickiej	5, 5OF, 6,
8.	Młynarska	19,
9.	Orzeszkowej	2, 3/3A, 8, 9A, 11/ 11A/ 11B,
10.	Plac Pokoju	5, 23-25,
11.	Przymurna	9, 13,
12.	Przyzámce	18, 19,
13.	Reja	15/15OF, 17/17OF, 24, 25, 26,
14.	C.Skłodowskiej	17, 20, 22/22OF, 27, 29,
15.	Staromiejska	2, 4/4OF, 5, 6, 14, 16, 27, 30, 33, 38, 39, 40, 40AB,
16.	Wyszyńskiego	3, 4, 8,

II strefa: 0% stawki bazowej czynszu (bez zwyczajki i zniżki)

L.p.	ULICA	NUMER BUDYNKU
1.	1-go Maja	5, 5A, 6,

2.	10-go Marca	1, 5AB, , 14,
3.	Aleja Wolności	8, 12, 14ABCD, 21, 34, 36, 42, 44,
4.	Armii Krajowej	33, 35, 55,
5.	Bema	2, 4, 4A, 5, 6, 7, 8
6.	Boh. Westerplatte	3/4, 5, 5OF, 19, 22AB,
7.	B, Krzywoustego	53/53A,
8.	Buczka	6,
9.	Chopina	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8A, 9, 11, 12, 13,
10.	Czołgistów	2, 3, 4, 4A, 22ABCD, 33, 33OF
11.	Dworcowa	9, 9 OF
12.	Dygasińskiego	1, 2, 4, 6,
13.	Grudziądzka	3, 4, 5, 6, 7, 8
14.	E. Plater	1, 1A, 2, 3, 4, 4A, 6, 6A, 7, 8A, B, C, 9, 10, 11, 11A
15.	Gdańska	9/10, 9/10A, 11, 41ABCD, 80, 80A, 92, 93, 96, 99, 99OF 102, 103, 109, 109A,
16.	Gierymskiego	2, 2OF,
17.	Grunwaldzka	7, 9, 10, 11, 12, 17,
18.	I Armii W P	3, 4, 4A, 7, 7OF, 25OF, 34C, 38, 39, 42,
19.	Jedn. Robotniczej	6, 7, 8, 8A, 9, 10, 11, 13, 16, 18,
20.	Kellera	14, 14A, 15, 18
21.	Komuny Paryskiej	8A, 8B, 8C
22.	Kossaka	3, 4, 5, 10, 13, 13OF, 14, 18, 19, 27, 31, 38A, 39, 46, 52, 71, 72, 82, 83, 87, 88, 88OF, 99, 99OF, 100, 100OF
23.	Kościuszki	8,
24.	Lipowa	15, 18,
25.	Leg. Polskich	34,
26.	Łokietka	1, 1 OF, 2/ 3, 8, 8OF, 9, 14A, B, C, 16/17, 18, 24, 24A,
27.	Malczewskiego	10, 11, 12, 22, 23, 23OF, 24, 24OF, 30, 31, 32, 33,
28.	Mostnika	13/13A, 15, 16, 17, 18, 23,
29.	Mieszka I	4, 5/5A, 6/6A, 7/7A, 8/8A, 9/9A, 10/10A, 12/12A, 13/13A, 13B, 14/14A, 14B, 20/20A, 21/21A, 22/22A, 23/23A, 24/24A,
30.	Mściwoja II	6, 7, 8, 9, 12, 13,
31.	Okrzei	1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 19,
32.	Orlińskiego	1/1A, 2/2A, 3/3A, 4/4A, 13, 14, 14A, 14B,
33.	Pionierów	11,
34.	Plac Piastowski	1, 5,
35.	Plac Kopernika	10, 11,
36.	Przyzámce	15,
37.	Rodła	2, 2A, 2B, 2C,
38.	Sienkiewiczza	1-2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 23, 36, 36OF,

39.	Skarżyńskiego	2, 2A, 3, 3A, 3B,
40.	Słowackiego	13, 14, 20ABCD,
41.	Sportowa	23
42.	Staszica	21, 51,
43.	Stryjewskiego	2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 31, 31A, 31B, 32, 32A, 32B, 32C, 42, 42A, 43, 43A, 43B, 43C, 45, 46, 49, 50A, 52, 55, 55OF, 58, 59, 60, 63, 64,
44.	Syrokomli	1, 40, 40A, 41,
45.	Targowa	7, 10, 11, 15, 24, 24 OF, 25, 30, 47, 48, 50, 58, 58A, 60,
46.	Tczewska	4, 14-15,
47.	Teligi	12, 14, 18
48.	Węgrzynowicza	5, 10, 12,
49.	W.Stwosza	1, 6, 12,
50.	Wybickiego	1, 2, 4, 19,
51.	Zwycięstwa	5, 6/6OF, 31, 31OF, 33OF, 35A, 37, 40/40OF,

III strefa: - 30% stawki bazowej czynszu

Budynki położone powyżej ulicy Mieszka I (w kierunku ul. Kaszubskiej i B.Krzywoustego), tj:

L.p.	ULICA	NUMER BUDYNKU
1.	Bolesława Krzywoustego	23, 24, 27, 27A, 29, 29A,
2.	Kaszubska	2,
3.	Polskich Marynarzy	3/3A,

- 4.6. Zapis ust. 4.1. i 4.2. nie ma zastosowania do lokali socjalnych.
- 4.7. Suma wszystkich obniżek stawki czynszu wynikających z ust. 4.1. i 4.2. nie może być większa niż 50%
- 5.1. Stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających tę stawkę określonych w ust. 4 ust. 1 i 2 niniejszego załącznika.
- 5.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni

użytkowej lokalu, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

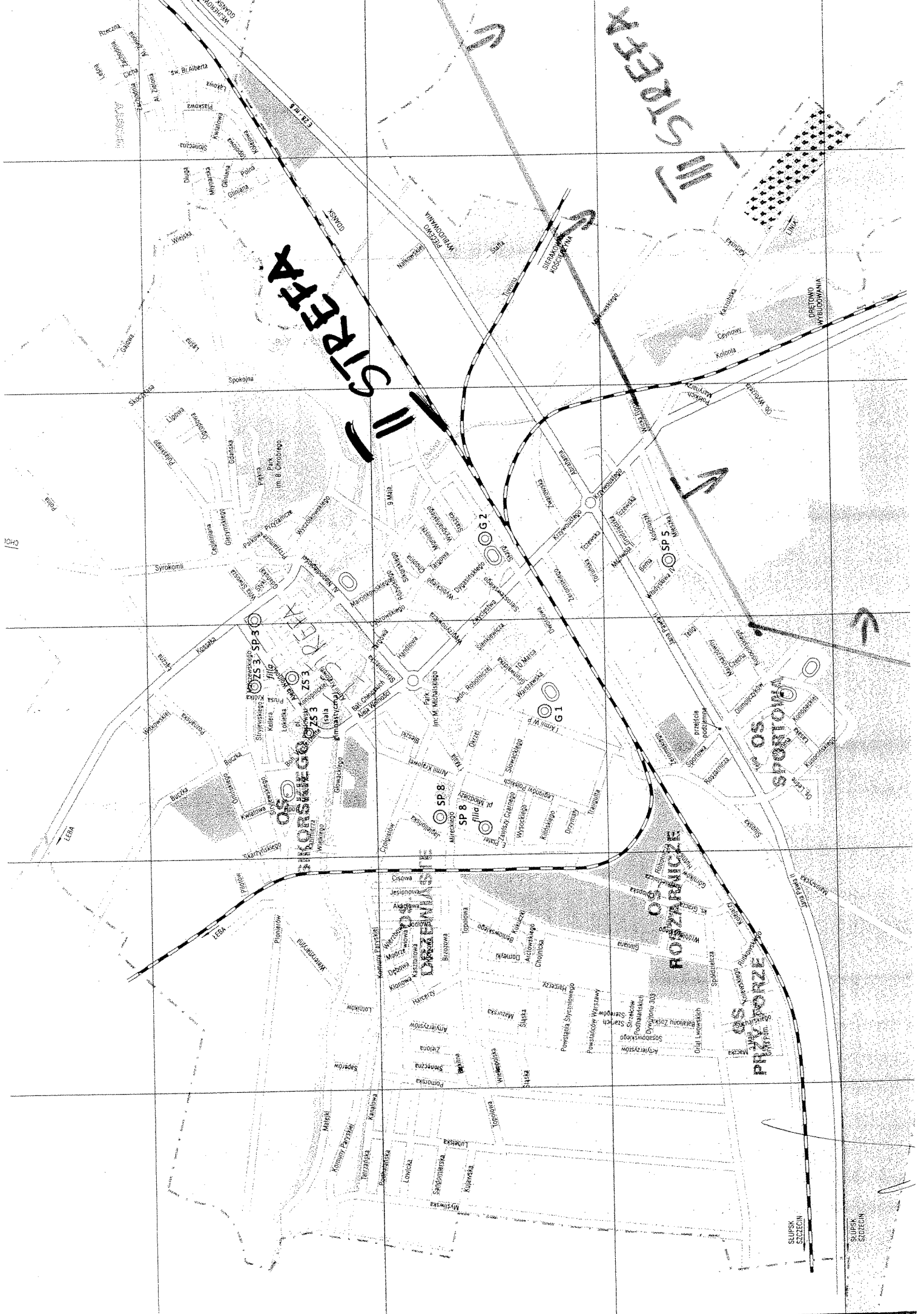
- 7.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z ust. 4.1. niniejszego załącznika.
 - 7.2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący może zmniejszyć stawkę czynszu zgodnie z ust. 4.1. niniejszego załącznika.
 - 7.3. Dokonane przez wynajmującego ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu musi być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
 - 7.4. Zmiana stawki czynszu wynikająca z zapisu ust. 7.1. i 7.2. nastąpi z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - 7.5. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %. Podwyżka czynszu nie dotyczy podnajęcia, za zgodą wynajmującego, lokalu lub jego części uczniom lub studentom.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 30 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.
 9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
 10. W latach 2011-2015 podwyżka czynszu w danym roku kalendarzowym nie może przekraczać średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym. Dane o średniorocznym wzroście cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym podawane są w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
 11. W sprawach dotyczących czynszu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.

12. Na szacowanie wielkości dochodów z tytułu czynszów w latach 2011 –2015 wpływ mają następujące zdarzenia:

- intensywność zbywania lokali;
- realizowanie podwyżek czynszów;
- poziom zamożności lokatorów;
- wielkość zmian kategorii lokali mieszkalnych na socjalne;
- skuteczna windykacja należności czynszowych.

W latach 2011-2015 planuje się dokonać podwyżek czynszu na poziomie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, przynajmniej jedną podwyżkę o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych lub wskaźnik inflacji.





UL. STRYŻYŃSKA

UL. STRYŻYŃSKA

UL. STRYŻYŃSKA

UL. STRYŻYŃSKA

UL. STRYŻYŃSKA

SLUPSK SZCZECIN

SLUPSK SZCZECIN

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.

Zgodnie z treścią art. 185 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Uchwałą Nr VI-82/2003 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 kwietnia 2003 roku powołano Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Lęborku, a z dniem 1.06.2003 utworzono jednostkę budżetową pod nazwą Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Lęborku. Uchwałą Nr VI-83/2003 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 kwietnia 2003 roku nadano Statut jednostce budżetowej pod nazwą Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Lęborku. Burmistrz Miasta Zarządzeniem Nr 12/2010 z dnia 23 lutego 2010 roku udzielił pełnomocnictwa Dyrektorowi MZGK w Lęborku do dokonywania czynności prawnych w zakresie kierowania bieżącą działalnością jednostki budżetowej.

Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Lęborku, który między innymi administruje gminnym zasobem komunalnym realizuje określone przez Gminę cele.

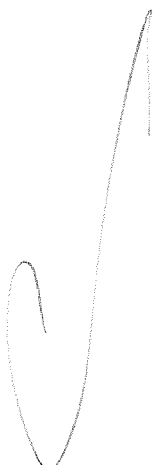
Kluczowe z nich to:

- wyższa jakość usług zarządzania nieruchomościami komunalnymi i wspólnymi przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu Gminy oraz osób fizycznych,
- niższe koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz przeznaczenie uzyskanych oszczędności na poprawę ich stanu technicznego (remonty),
- ograniczenie zbędnych kosztów firmy zarządzającej nieruchomościami oraz przeznaczenie uzyskanych przez zarządcę oszczędności na rozwój oraz podniesienie kwalifikacji zawodowych swoich pracowników,
- uzyskanie przez stabilnych finansowo zarządców przewagi na konkurencyjnym rynku oraz zwiększeniem ich wiarygodności jako partnera Gminy w zarządzaniu jej majątkiem,

- zainteresowanie rozwojem firm zarządzających i poprawą jakości świadczonych przez nie usług.

Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Lęborku jako jednostka budżetowa w imieniu Gminy sprawuje nadzór i monitoruje działania wykonawców dotyczących gminnego zasobu komunalnego. Wśród najważniejszych funkcji pełnionych przez jednostkę nadzoru występują:

- weryfikacja, zatwierdzanie i koordynacja dochodów związanych z lokalami,
- weryfikacja oraz zatwierdzanie planów oraz koordynacja realizacji remontów, modernizacji, wyburzeń oraz remontów kapitalnych budynków,
- weryfikacja i zatwierdzanie remontów nieruchomości lub jej części, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w porozumieniu z zarządem bądź z zarządcą nieruchomości wspólnej oraz wspólnotą mieszkaniową,
- uczestnictwo w sporządzaniu i realizacji planów rewitalizacji i rewaloryzacji zasobów mieszkaniowych,
- reprezentowanie interesów Gminy - jako jednego ze współwłaścicieli - we wspólnotach mieszkaniowych,
- definiowanie standardów zarządzania nieruchomościami komunalnymi oraz obsługi lokali komunalnych,
- nadzorowanie i kontrola usług świadczonych przez zarządców nieruchomości,
- nadzorowanie wykonania i rozliczanie remontów zleczanych zarządcom nieruchomości lub innym wykonawcom,
- nadzór i koordynacja obsługi użytkowników nieruchomości.



Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy jest czynsz najmu, który jednak nie w pełni wystarcza na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.
2. Innym ważnym źródłem finansowania są :
 - 2.1. Dotacje z budżetu Gminy, które przeznaczone będą na:
 - pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych;
 - inwestycje budowlane
 - spłatę odsetek od kredytów na remonty budynków pobranych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Gmina jest udziałowcem.
 - 2.2. Kredyty na warunkach preferencyjnych udzielane gminie na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
 - 2.3. Dotacje celowe z budżetu Państwa dla gmin na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego


Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Miasta, środków Budżetu Państwa, np. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych i windykcji czynszów i innych należności.

Załącznik 7
do uchwały Rady Miejskiej
Nr ...VII-60/2011.....
z dnia19.05.2011.....

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Wyszczególnienie	Faktyczne		Prognoza		Projekt planu na lata 2011-2015	
	wykonanie w 2010 r.	2011 r.	2012	2013	2014	2015
Ogółem nakłady w tym:	3922	3999	4099	4201	4306	4414
koszty eksploatacyjne	2475	2519	2581	2646	2712	2780
remonty ogółem	1447	1480	1518	1555	1594	1635
w tym:						
remonty refundowane	-	-	-	-	-	-
remont ze środków	447	457	469	480	492	505
odpis na fundusz remontowy	1000	1023	1049	1075	1102	1130
w nakładach ogółem mieszczą się nakłady na miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości na 1 m ²	2,54 zł/m ²	2,60 zł/m ²	2,67 zł/m ²	2,74 zł/m ²	2,81 zł/m ²	2,88 zł/m ²

Uwaga: koszty podane w tys. złotych.



Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

1. Dalszy udział finansowy gminy w zwiększaniu zasobu mieszkaniowego Lęborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Lęborku powołanego uchwałą Rady Miejskiej w Lęborku Nr XXIV-235/96 z dnia 28 czerwca 1996 roku jako jednoosobową spółkę z o.o., której jedynym udziałowcem jest Gmina Miejska Lębork, której akt założycielski został zatwierdzony w dniu 29 kwietnia 1998 roku przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a osobowość prawną spółka uzyskała 29 maja 1998 roku przez wpis do rejestru handlowego Sądu Gospodarczego w Słupsku RH.B-1518/98, z priorytetem obejmowania przez zwalniających mieszkania komunalne do zasiedleń przez mieszkańców budynków przeznaczonych do wykwaterowania.
- 2.1. Dążyć do prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty, szczególnie tam gdzie występuje niekorzystny bilans wpływów z czynszu i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz samych lokali komunalnych.
- 2.2. Lokale, które zostały zwolnione i opróżnione w budynkach, w których gmina posiada 1, 2, 3 lokale, a w budynkach funkcjonują wspólnoty, rozważyć odejście od ponownego zasiedlania i dokonać sprzedaży z zachowaniem trybu przetargowego.
- 2.3. Dążyć do ograniczenia tworzenia lokali socjalnych w budynkach w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na niekorzystny bilans finansowy.
3. W związku z dużymi kosztami utrzymania budynków Nr 93 i 96 przy ul. Gdańskiej, w których usytuowanych jest 37 lokali socjalnych, spowodowanymi nie regulowaniem należności związanych z utrzymaniem lokali socjalnych przez rodziny zamieszkujące w nich, tj. zapłata czynszu oraz opłat za usługi komunalne – woda, c.o., kanalizacja, rozważyć opróżnianie lokali w w/wym. budynkach, a z uzyskanych pomieszczeń utworzenie w ramach adaptacji samodzielne lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony lub sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego

- 4.1. Przy realizacji przydziałów mieszkań socjalnych brać pod uwagę w szczególności nałożony na gminę obowiązek złożenia oferty lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych oraz możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku nie wskazania lokalu socjalnego przez gminę.
- 4.2. Dążyć do zawierania ugody i porozumień z właścicielami.
5. Przeznaczanie uzbrojonych terenów Gminy pod budownictwo mieszkaniowe
6. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne
7. Wspieraniu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
8. Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy widzi się potrzebę podejmowania w obrębie nieruchomości należących do wspólnot działań mających na celu:
- utrzymania czystości (klatka schodowa, otoczenie budynku itp),
 - remontów i modernizacji (obejmujących części wspólne budynku - instalacje ciepłej i zimnej wody, gazową, elektryczną, ogrzewania, kanalizacji, urządzenia ciepłne i hydrofornię),
 - konserwacji i bieżących napraw,
 - likwidacji awarii (terminowość i sposób usuwania skutków i przyczyn awarii instalacji w budynku),
 - dostawy mediów (energia elektryczna, ciepłna, gaz, kanalizacja, wywóz śmieci i inne),
 - rozliczeń finansowych (budżetu, wyliczenie oraz rozliczenie wpłacanych zaliczek w poczet kosztów),
 - umieszczanie na elewacji budynków numeru nieruchomości wraz z nazwą ulicy,
 - oznakowania wewnątrz budynku (tablica ogłoszeń, telefony alarmowe i do administracji),
 - korespondencji (rzetelność, czytelność, jasność i terminowość otrzymywanych z administracji pism),
 - organizacji zebrań właścicieli (terminowość, wcześniejsze przekazanie projektów budżetów i uchwał, sposób prowadzenia i działania po zebraniu), i aspekt funkcjonalny taki jak:
 1. niezawodność (solidność) - administrator codziennie utrzymuje standard usług, dotrzymuje obietnic i wykonuje rzetelnie swoje zadania,
 2. odpowiedzialność (terminowość) - administrator przestrzega umówionych z mieszkańcami terminów działań,

3. kompetencja - administrator jest fachowo przygotowany oraz posiada niezbędną wiedzę do świadczenia usług,
4. dostępność - administrator jest przystępny i łatwo nawiązać z nim kontakt,
5. uprzejmość - administrator jest uprzejmy, okazuje zainteresowanie i szacunek dla mieszkańca,
6. komunikatywność - administrator zawsze wysłuchuje mieszkańca i udziela mu informacji poprawnym językiem,
7. wiarygodność - mieszkańcy oceniają, że administrator jest prawdomówny i troszczy się o nich i ich budynek,
8. bezpieczeństwo - mieszkaniec czuje się fizycznie i psychicznie bezpiecznie, administrator wzbudza jego zaufanie,
9. zrozumienie - administrator stara się zrozumieć indywidualne potrzeby mieszkańców; podejmuje działania by je zaspokajać.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VII-60/2011
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU
Z DNIA 19.05.2011

uchwała dotyczy przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lębork w latach 2011 – 2015

a/ istniejący stan

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 73, poz. 733 z późn. zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Z dniem 31 grudnia 2010 roku przestała obowiązywać uchwała Nr X -107/2003 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 22 sierpnia 2003 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lębork w latach 2003-2010.

b/ wyjaśnienie potrzeb i celu podjętej uchwały:

Obowiązek podjęcia uchwały wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawia także analizę stanu mieszkalnictwa komunalnego w Lęborku według stanu na dzień 31 grudnia 2010r. oraz kierunki poprawy sytuacji w latach 2011 – 2015 poprzez między innymi:

- 1) stworzenie i realizację aktywnej polityki czynszowej,
- 2) kształtowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) określenie potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkaniowego zasobu gminy od strony rzeczowej i finansowej,
- 4) wykonanie określonego sposobu zbycia gminnych lokali przy obowiązywaniu zaproponowanych w Programie zasad sprzedaży lokali.

Podjęcie uchwały umożliwi LTBS w Lęborku otrzymania dodatkowych punktów przy ubieganiu się o kredyt na budowę budownictwa mieszkaniowego zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

c/ wykazanie różnic między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym

Uchwała z 2003 roku zakładała inny rodzaj bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, inny stan własnościowy gminy, inny zakres robót remontowych lokali i budynków, inną wielkość wydatków na remonty lokali i budynków oraz inną wielkość wpływów w kolejnych latach z tytułu czynszów. Obecnie proponowana uchwała ujmuje aktualne i prognozowane potrzeby miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

d/ charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Przyjęcie uchwały spowoduje:

- 1) możliwość kształtowania wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) polepszenie stanu utrzymania i funkcjonowania, a tym samym zahamowanie pogarszania się stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) selektywną, postępującą prywatyzację zasobów,
- 4) rozwój budownictwa komunalnego.

e/ skutki finansowe

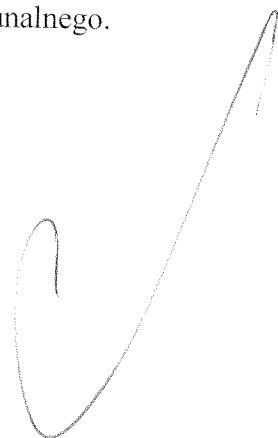
Uchwała daje podstawę do ustalania podwyżek ja i obniżek czynszu. Przewiduje się wpływy z czynszów za lokale, ze sprzedaży lokali na rzecz najemców jak i w przetargach. Prognozuje się wydatki z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w formie

dotacji. Zakłada się wydatki na budowę budynków komunalnych oraz ewentualną spłatę zaciągniętych kredytów.

f/ źródła finansowania

Podstawowe źródła finansowania, administrowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy to przede wszystkim czynsz z lokali mieszkalnych oraz dotacje z budżetu gminy.

Kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego w przypadku braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie przez władze samorządowe nowego budownictwa komunalnego.



URZĄD MIEJSKI	
ZESPÓŁ BIP	
Wpły	2011-05-23
	neto
podpis	