

PREZYDENT MIASTA LESZNA

**STRATEGIA**  
**ROZWOJU MIESZKALNICTWA**  
**MIASTA LESZNA**



2007

**Niniejszą Strategię przygotował zespół w składzie:**

1. Piotr Lisiak – Pełnomocnik Prezydenta Miasta Leszna ds. przygotowania i wdrożenia Strategii Mieszkaniowej Leszna – Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Leszna,
2. Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Leszna,
3. Eugeniusz Karpiński – Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Leszna,
4. Barbara Krawiec – Naczelnik Wydziału Budżetu Urzędu Miasta Leszna,
5. Adam Stachowiak – Naczelnik Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miasta Leszna,
6. Jan Szafranek – Dyrektor Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych,
7. Alicja Szczepińska – Naczelnik Wydziału Promocji i Rozwoju Urzędu Miasta Leszna.

Nadzór nad pracami zespołu sprawował Wiceprezydent Jan Wojciechowski.

Już w momencie przystępowania do prac na strategią mieszkaniową Leszna, istniało przekonanie o konieczności włączenia w ten proces jak największej grupy uczestników. Nie jest jednak możliwe ani celowe włączenie w proces konsultacji wszystkich zainteresowanych na każdym etapie prac. Dlatego też odbywały się konsultacje z różnymi środowiskami, w zależności od rozpatrywanych zagadnień.

Strategiczne plany rozwoju mieszkalnictwa były tworzone w oparciu o opinie reprezentantów lokalnego rynku mieszkaniowego, m. in. Spółdzielni, wspólnot mieszkaniowych, zrzeszeń właścicieli nieruchomości, inwestorów prywatnych oraz instytucji finansowych.

Ze względu na wagę zagadnienia, o określenie celów, priorytetów i kierunków rozwoju mieszkalnictwa w Lesznie, a także o wskazania potrzeb, barier i możliwości zmian w tej dziedzinie poproszono również gremia polityczne.

Strategia mieszkaniowa musi mieć możliwie najszersze poparcie także wśród lokalnej społeczności. W celu dokonania oceny potrzeb i preferencji mieszkaniowych ludności i rozpoznania poziomu popytu efektywnego na mieszkania zrealizowano projekt badawczy „Warunki mieszkaniowe w Lesznie 2005”, który oparty był na badaniach społecznych, przeprowadzonych na imiennej losowej próbie mieszkańców miasta metodą wywiadu kwestionariuszowego.

Badania te dały możliwość bezpośredniego wypowiedzenia się respondentów i przyczyniły się m.in. do: zidentyfikowania głównych problemów w zakresie mieszkalnictwa, sformułowania założeń strategicznych w odniesieniu do nowego budownictwa raz określenia możliwości finansowych mieszkańców.

Ponadto, poprzez stronę internetową Miasta Leszna [www.leszno.pl](http://www.leszno.pl), Leszczynianie mogli wyrazić swoje zdanie na temat strategii.

## **Spis treści**

<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>5</b>
A. PODSTAWA MERYTORYCZNA OPRACOWANIA .....	5
B. CEL PRZYGOTOWANIA OPRACOWANIA.....	6
<b>CZĘŚĆ I - DIAGNOZA AKTUALNEGO STANU MIESZKALNICTWA W LESZNIE ORAZ WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY .....</b>	<b>7</b>
<b>1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA LESZNA .....</b>	<b>8</b>
<b>2. OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE LESZNO. ....</b>	<b>8</b>
2.1. DANE OGÓLNE NA TEMAT STANU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MIEŚCIE.....	8
2.2. WIEK I STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA LESZNA. ....	12
2.3. WARUNKI MIESZKANIOWE W LESZNIE, W OCENIE MIESZKAŃCÓW .....	13
2.4. DOTYCHCZASOWE DZIAŁANIA MIASTA W ZAKRESIE ZASAD UDOSTĘPNIANIA LOKALI KOMUNALNYCH, ZAPEWNIANIA LOKALI SOCJALNYCH I PRYZNAWANIA DODATKÓW MIESZKANIOWYCH.....	15
2.4.1. <i>Polityka Miasta w zakresie udostępniania lokali komunalnych.....</i>	<i>15</i>
2.4.2. <i>Polityka Miasta w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych.....</i>	<i>17</i>
2.4.3. <i>Polityka Miasta w zakresie dodatków mieszkaniowych .....</i>	<i>19</i>
2.5. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE KSZTAŁTOWANIA SIĘ POTRZEB MIESZKANIOWYCH I MOŻLIWOŚCI ICH ZASPOKAJANIA. ....	20
2.5.1. <i>Migracje ludności .....</i>	<i>20</i>
2.5.2. <i>Dane demograficzne .....</i>	<i>21</i>
2.5.3. <i>Bezrobocie .....</i>	<i>22</i>
2.5.4. <i>Możliwości mieszkaniowe gminy i innych podmiotów .....</i>	<i>22</i>
2.6. PRYWATYZACJA KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH .....	23
2.7. NAKŁADY NA GMINNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE I UTRZYMANIE ZASOBU .....	25
2.8. POLITYKA CZYNSZOWA .....	26
2.9. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE REALIZOWANE PRZEZ INNE PODMIOTY I INDYWIDUALNIE.....	28
2.10. SZANSE I BARIERY PRZYSZŁYCH INWESTYCJI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO .....	30
2.11. DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE.....	32
<b>3. ZARZĄDZANIE KOMUNALNYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W LESZNIE .....</b>	<b>38</b>
3.1. CHARAKTERYSTYKA MIEJSKIEGO ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH.....	38
3.2. GŁÓWNE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI MZBK.....	39
3.3. DOPUSZCZALNOŚĆ ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI PRZEZ ZAKŁAD BUDŻETOWY .....	41
3.4. OCENA OGÓLNA FUNKCJONOWANIA MZBK.....	45

<b>4. AKTY PRAWA MIEJSCOWEGO W ZAKRESIE SPRAW MIESZKALNICTWA, BUDOWNICTWA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>46</b>
<b>5. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ DIAGNOZY STANU MIESZKALNICTWA MIASTA LESZNA.....</b>	<b>48</b>
5.1. WNIOSKI OGÓLNE DOTYCZĄCE STANU I WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA.....	48
5.2. FUNKCJONOWANIE MZBK.....	49
5.3. OCENA POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA LESZNA.....	50
5.3.1. Lokale socjalne.....	50
5.3.2. Prywatyzacja mieszkaniowego zasobu komunalnego.....	50
5.3.3. Polityka czynszowa.....	51
5.4. REALIZACJA INWESTYCJI Z ZAKRESU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO PRZEZ INNE PODMIOTY I INDYWIDUALNIE.....	51
<b>6. ANEKS TABELARYCZNY.....</b>	<b>53</b>
<b>CZĘŚĆ II - KONCEPCJE ROZWOJU MIESZKALNICTWA ORAZ PROPONOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIA STRATEGICZNE.....</b>	<b>63</b>
<b>1. UWAGI OGÓLNE.....</b>	<b>64</b>
<b>2. MIEJSCE STRATEGII ROZWOJU MIESZKALNICTWA W STRATEGII ROZWOJU LESZNA... 64</b>	<b>64</b>
WIZJA.....	64
MISJA.....	64
CELE STRATEGICZNE.....	65
<b>3. GMINA JAKO PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA ROZWÓJ MIESZKALNICTWA W MIEŚCIE.....</b>	<b>66</b>
<b>4. PRZEDSIĘWZIĘCIA STRATEGICZNE.....</b>	<b>67</b>
4.1. RESTRUKTURYZACJA ZARZĄDZANIA KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM.....	68
4.2. ZWIĘKSZENIE I MODERNIZACJA ZASOBU MIESZKANIOWEGO.....	70
4.3. ZAPEWNIENIE LOKALI SOCJALNYCH.....	72
4.4. ZWIĘKSZENIE LICZEBNOŚCI MIESZKAŃ REALIZOWANYCH PRZEZ TBS.....	73
4.5. INNE ZADANIA.....	74
<b>5. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA REALIZACJI STRATEGII.....</b>	<b>75</b>
<b>6. PROJEKTY PRZEDSIĘWZIĘĆ STRATEGICZNYCH.....</b>	<b>77</b>

## Wprowadzenie

### A. Podstawa merytoryczna opracowania

Zakres przedmiotowy został określony w oparciu o Część Operacyjną Strategii Rozwoju Leszna, wydaną na podstawie Uchwały Nr XXII/224/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2004 r. oraz Uchwały Nr XXXII/374/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r., przyjmującej misje, wizje i cele strategiczne dla Miasta.

Konieczność sporządzenia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa władze Leszna dostrzegały już wcześniej, czemu daje wyraz choćby Uchwała Nr XLI/V/473/2002 z dnia 20 czerwca 2002 r., w której Rada Miasta zobowiązała Zarząd Miasta do powołania odrębnego zespołu w celu wykonywania prac związanych z opracowaniem Strategii. Niemniej jednak sporządzenie wyczerpującej analizy i oceny sytuacji mieszkaniowej w mieście, a przede wszystkim projektów rozwiązań na przyszłość stanowiących podstawę do stworzenia ustawowo wymaganego, wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy nie mogło nastąpić w oderwaniu od innych programów realizowanych przez Miasto.

Usystematyzowanie celów stawianych sobie przez władze Leszna na nadchodzące lata znalazło swe odbicie we wskazanej już wyżej Części Operacyjnej Strategii Rozwoju Leszna przygotowanej w 7 lat po powstaniu samej Strategii. Dokument ten w sposób szczegółowy wskazuje, jakie programy, a w ich obrębie - jakie zadania mają być realizowane dla osiągnięcia poszczególnych celów. Jednym z celów (Cel II) Strategii Rozwoju Leszna jest: „Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych”.

Do realizacji tego celu ma być łącznie wdrożonych 9 programów w tym program II.4. „**Mój dom, moje miasto**”, w ramach którego, jako zadanie 4 (II.4.4.) przewidziano przygotowanie **Strategii Mieszkaniowej**.

Niniejsze opracowanie uwzględnia następujące akty prawne według stanu na dzień 30 września 2007 r.:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami),
- Ustawa z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r., Nr 1567, poz. 1118 ze zmianą),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami),

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603),
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070).

### ***B. Cel przygotowania opracowania***

Celem opracowania jest dokonanie analizy i oceny aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna z uwzględnieniem polityki mieszkaniowej władz Miasta, przedstawienie wniosków z tej diagnozy wynikających oraz nakreślenie kierunków i koncepcji rozwoju mieszkalnictwa na najbliższe 10 lat.

Strategia niniejsza składa się z dwóch części. W I części zawarta została **diagnoza stanu obecnego** z uwzględnieniem:

- sposobu zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,
- oceny dotychczasowych działań władz Miasta Leszna w zakresie zasad udostępniania mieszkań komunalnych, zapewnienia lokali socjalnych oraz przyznawania dodatków mieszkaniowych,
- uwarunkowań ekonomicznych i społecznych kształtowania się potrzeb mieszkaniowych i możliwości ich zaspokojenia,
- stopnia sprywatyzowania komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- nakładów na budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty indywidualne,
- dostępności terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

W II części Strategii nakreślono, oparte na analizie dokonanej w części I, **koncepcje rozwoju mieszkalnictwa** z uwzględnieniem między innymi możliwości optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych oraz kierunków zmian sposobu zarządzania zasobami mieszkaniowymi miasta, które to koncepcje w dalszej perspektywie mogą zostać wykorzystane do wdrażania szczegółowych programów operacyjnych.

Jak wskazano wyżej Strategia niniejsza została opracowana w celu realizacji jednego z programów Strategii Rozwoju Leszna z 1997 r. – „Mój dom, moje miasto” w ramach Celu II. Należy mieć zatem na uwadze, iż będzie stanowiła uzupełnienie innych zadań realizowanych w ramach Celu II, programu 4 i zawierała odesłania do tych zadań.

## **CZĘŚĆ I**

**- Diagnoza aktualnego stanu mieszkalnictwa**

**w Lesznie**

**oraz wnioski wynikające z diagnozy**

## 1. Charakterystyka ogólna Leszna

Leszno jest miastem na prawach powiatu w województwie wielkopolskim, położonym w zachodniej części Polski, pomiędzy dwoma dużymi centrami gospodarczymi – Poznaniem i Wrocławiem. Zamieszkuje je ok. 64 tys. Mieszkańców na powierzchni 31,9 km<sup>2</sup>, co daje miastu siódmą lokatę pod względem wielkości w województwie. Gęstość zaludnienia w Lesznie wynosi 2005 osób/km<sup>2</sup>. Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców wynosi 1,29%, przy wartości 0,1‰ dla Polski.

Struktura ludności według wieku kształtuje się w sposób następujący:

- Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat) – 12.911 osób,
- Wiek produkcyjny (18-59/64 lata) – 42.372 osoby,
- Wiek poprodukcyjny (60/65 lat i więcej) – 8.687 osób.

Liczba osób pracujących w Lesznie wynosi 18.758. W tym w przemyśle pracuje 50% zatrudnionych. Przeciętne wynagrodzenie brutto w Lesznie w 2006r. wynosiło 2.096 zł i w porównaniu z rokiem 2004 wzrosło o 1%, przy wskaźniku inflacji 2,1%. Liczba studentów w Lesznie kształtuje się na poziomie 122 na tysiąc mieszkańców.<sup>1</sup>

## 2. Ocena sytuacji mieszkaniowej w gminie Leszno.

### 2.1. Dane ogólne na temat stanu zasobów mieszkaniowych w mieście.

Miasto Leszno od roku 2000 jest objęte Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. W Studium uwzględniono następujące potrzeby mieszkaniowe:

- Dla nowych gospodarstw domowych – około 3,5 tys. mieszkań; konieczne ubytki to około 1 tys. mieszkań, to jest około 20% mieszkań wybudowanych przed 1945 r.; łączne zapotrzebowanie wynosi około 4,5 tys. mieszkań,
- Możliwości budowania mierzone popytem na nowe mieszkania oraz ewentualnymi nakładami z budżetu miasta (domy komunalne) – około 200 mieszkań rocznie w latach 2000-2005 i około 300 w latach 2005-2015, co stanowi około 4 tys. mieszkań do roku 2015,
- Potrzebne tereny (licząc proporcje mieszkań w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej 1/1 i przyjmując odpowiednio 70 i 50 osób na 1 ha brutto) – około 250 ha,
- Rezerwę ustaloną w planie ogólnym Miasta Leszna z 1993 r. (około 240 ha) można uznać za wystarczającą pod warunkiem, że 72 ha przeznaczone pod budownictwo zagrodowe przeznaczy się pod budownictwo jednorodzinne.

<sup>1</sup>

Dane ze strony internetowej [www.leszno.pl](http://www.leszno.pl) – data weryfikacji 27 marca 2007 r.



Szczegółowe dane na temat terenu objętego obowiązującymi planami zagospodarowania z podziałem na przeznaczenie i własność gruntu zawiera tabela nr 9 zamieszczona w „Aneksie tabelarycznym” do niniejszego opracowania.

Ogólna liczba mieszkań w Lesznie, według danych Urzędu Miasta Leszna, wynosi 21.809.

W tej liczbie 9.103 mieszkania stanowią własność osób fizycznych, 8.843 – spółdzielni mieszkaniowych, 2.640 – gminy, 742 – zakładów pracy, 251 – TBS oraz 230 innych podmiotów. Jeśli przełożyć te dane na liczbę izb, to w mieszkaniach poszczególnych właścicieli znajduje się:

- w mieszkaniach gminnych – 7.830 izb, co daje 135.129 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- w mieszkaniach zakładów pracy – 2.444 izby, co daje 37.562 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- w mieszkaniach TBS – 644 izby, co daje 11.644 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- w mieszkaniach innych podmiotów – 746 izb, co daje 11.718 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- w mieszkaniach osób fizycznych – 41.091 izb, co daje 859.173 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych – 32.693 izby, co daje 467.238 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

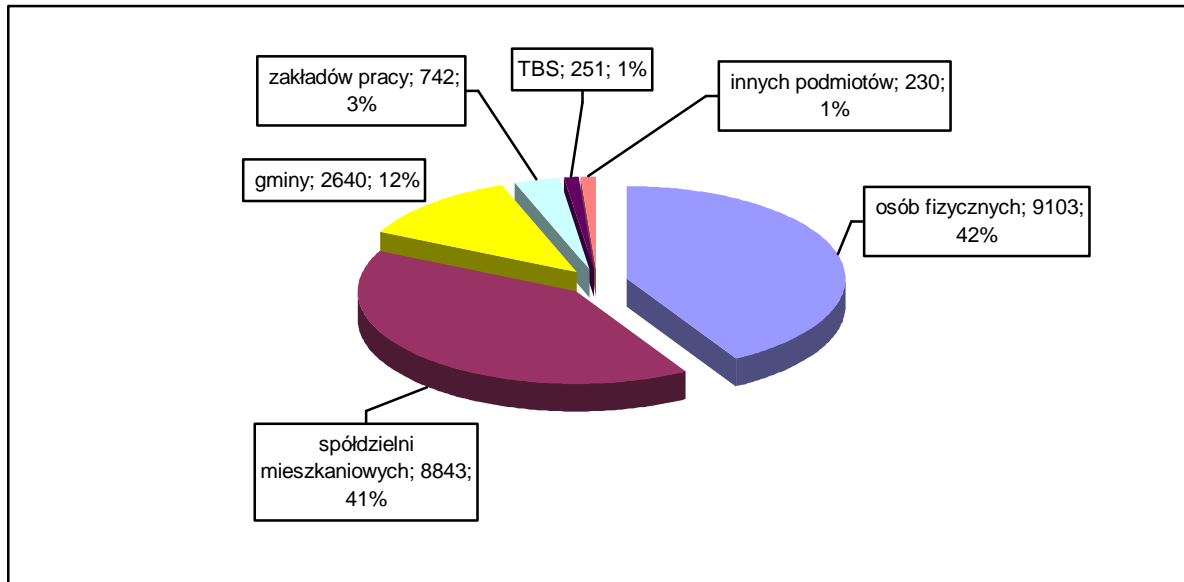
Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu kształtuje się od 2,6 w mieszkaniach TBS, do 4,5 w mieszkaniach osób fizycznych. Najniższą przeciętną powierzchnią użytkową jednego mieszkania charakteryzują się mieszkania TBS (46,4 m<sup>2</sup>), największą zaś mieszkania osób fizycznych (94,4 m<sup>2</sup>).

Ogólna przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi 23,8 m<sup>2</sup>. Ogólna przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu to 2,93.

W roku 2005 oddano do użytku 167 mieszkań oraz wydano 133 pozwolenia na budowę nowych obiektów mieszkalnych. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 167 m<sup>2</sup>. W roku 2006 oddano do użytku 199 mieszkań i wydano 117 pozwoleń na budowę nowych obiektów mieszkalnych.

Rysunek nr 1

**Ogólna liczba mieszkań w Lesznie z podziałem na właścicieli  
(stan ze stycznia 2007r.)**



Źródło: Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa UM Leszno.

**Mieszkaniowy zasób gminy**, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowią lokale będące własnością gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego z udziałem gminy. Co istotne do mieszkaniowego zasobu gminy nie wchodzi mieszkania stanowiące własność towarzystw budownictwa społecznego, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity – Dz. U. 2000, Nr 98, poz. 1070). Wynika to bezpośrednio z art. 2, ust. 1, pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266).

Zadania z zakresu:

- Zarządu nieruchomościami będącymi własnością lub współwłasnością (wspólnoty mieszkaniowe) miasta Leszno,
- Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów,
- Utrzymania w należyтым stanie technicznym i użytkowym zasobów mieszkaniowych miasta Leszno,
- Realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach,
- Prowadzenia spraw związanych z administrowaniem garażami wybudowanymi ze środków własnych ludności

realizuje w Lesznie Miejski Zakład Budynków Komunalnych.

Wynajem lokali użytkowych odbywa się na zasadach określonych w uchwale Zarządu Miasta Leszno nr 77/95 z dnia 30 sierpnia 1995 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargu oraz warunków wynajmowania lokali i obiektów użytkowych stanowiących własność miasta Leszno przez komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające

osobowości prawnej. Według tejże uchwały Dyrektorzy i Kierownicy komunalnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej zawierają umowy najmu w imieniu miasta Leszna w ramach udzielonego przez Zarząd Miasta pełnomocnictwa.

Dyrektor MZBK do końca każdego roku zobowiązany jest do przedkładania Zarządowi Miasta wysokości wywoławczej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> na przyszły rok kalendarzowy. Stawkę wywoławczą na rok następny określa się na podstawie wysokości średniorocznego zwaloryzowanego wymiaru czynszu w roku bieżącym.

Szczegółowe zasady oraz tryb przeprowadzania przetargu oraz warunki najmu lokali i obiektów użytkowych określa załącznik nr 1 do powoływanej wyżej Uchwały. Według tegoż lokale i obiekty użytkowe oddawane są w najem w drodze przetargu. Dyrektor komunalnej jednostki organizacyjnej ogłasza przetarg w formie:

- Publicznego przetargu ustnego (licytacji),
- Pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego za zgodą Zarządu Miasta Leszna.

Bezkuteczność dwukrotnie ogłaszanego przetargu umożliwia oddanie lokalu w najem w drodze negocjacji. Wykaz lokali do wynajęcia w drodze negocjacji podlega ogłoszeniu do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń jednostki oraz siedzibie Zarządu Miasta lub w prasie lokalnej na 7 dni przed terminem negocjacji.

Lokale oddawane są w najem na czas oznaczony, a za zgodą Zarządu Miasta Leszna na czas nieoznaczony.<sup>2</sup>

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. w budynkach gminnych i wspólnotowych zarządzanych przez MZBK znajdują się 2.952 lokale mieszkalnych, z której to liczby lokale mieszkalne gminy stanowią 88% (2.598 lokali). W w/w budynkach 328 lokali to lokale mieszkalne własnościowe. Pulę uzupełniają 23 lokale mieszkalne w zarządzie przymusowym i 3 lokale mieszkalne Skarbu Państwa. Ponadto MZBK zarządza 206 lokalami użytkowymi i 540 garażami, z czego 485 to garaże własnościowe.

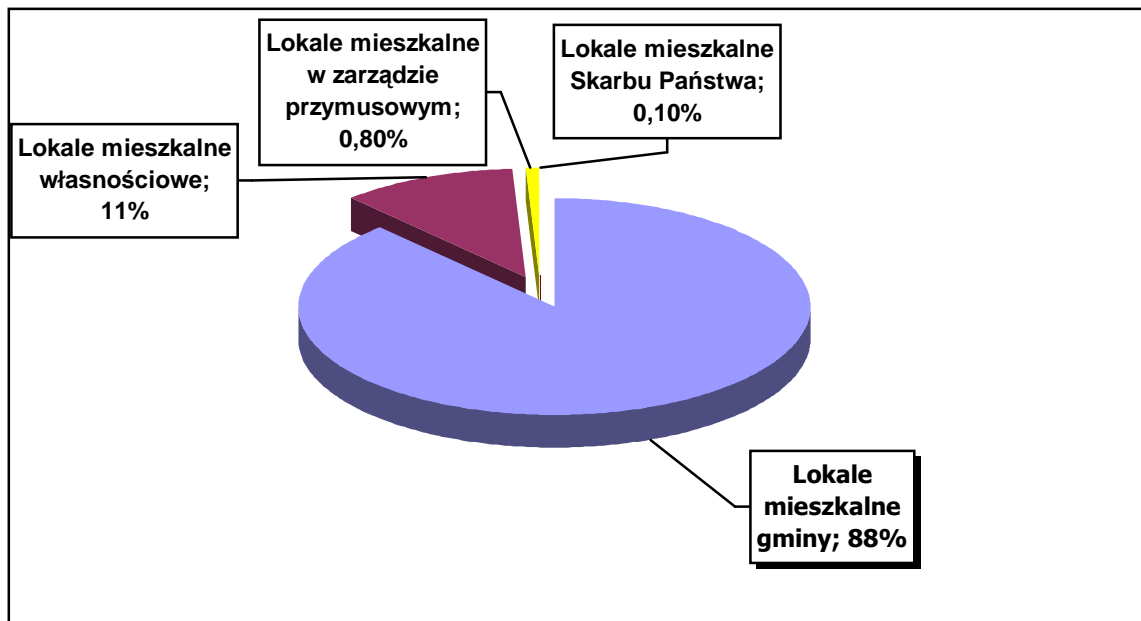
Ogółem powierzchnia lokali mieszkalnych będących w dyspozycji MZBK wynosi 148.906,00 m<sup>2</sup>. Na lokale mieszkalne składają się: lokale mieszkalne gminy (~88%), lokale mieszkalne własnościowe (~11%), lokale mieszkalne w zarządzie przymusowym (~0,8%) i lokale mieszkalne Skarbu Państwa (~0,1%). Ogólna powierzchnia lokali użytkowych wynosi 14.123 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Dla potrzeb opisu uchwały używa się pojęcia źródłowego „Zarząd Miasta”, które należy rozumieć jako organ wykonawczy gminy – Prezydent.

Wykres nr 2

## Lokale mieszkalne będące w dyspozycji MZBK



Źródło: Sprawozdania MZBK.

Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego to 50,44 m<sup>2</sup>.

Według aktualnych danych wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez MZBK funkcjonują w 69 budynkach, w których znajduje się 1218 lokali. W tychże ilości lokali wykupionych wynosi 320. Małych wspólnot jest 20, a dużych 49.

Według danych MZBK lokale mieszkalne stanowiące komunalny zasób mieszkaniowy będące w zasobach MZBK mieściły się w 315 budynkach. Ogółem w budynkach gminnych i wspólnotowych znajdowało się 2997 lokali mieszkalnych, z czego 2682 stanowiło komunalnych zasób mieszkaniowy, a 315 było lokalami wykupionymi.

W budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz w budynkach wspólnotowych znajduje się 206 lokali użytkowych.

## 2.2. Wiek i stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta Leszna.

Wiek i stan techniczny zasobu będącego własnością Miasta Leszna jest zróżnicowany. Większość lokali komunalnych została wybudowana przez osoby prywatne, z czego ponad połowa przed rokiem 1900, a prawie 25% po tym roku, a przed rozpoczęciem drugiej wojny światowej. Tak więc, ok. 80% mieszkaniowego zasobu gminy to budynki użytkowane już od 60-100 lat. W okresie powojennym do roku 2004 powstało jedynie 600 nowych mieszkań, a w latach 2005-2006 nowe mieszkania nie powstawały.

Strukturę miejskich zasobów mieszkaniowych według wieku i standardu jakościowego budynków ilustruje poniższa tabela.

**Tabela nr 1**

**Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych, w których zarządcą jest MZBK**  
– stan z 2006 r.

Wiek budynku	Ilość budynków	Procent ogólnej ilości budynków
0-10 lat	4	1,3 %
11-30 lat	14	4,4 %
31-60 lat	37	11,8 %
61-100 lat	84	26,6 %
Powyżej 100 lat	176	55,9 %

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MZBK*

Wśród komunalnych zasobów mieszkaniowych, których zarządcą jest MZBK dominują budynki mające powyżej 100 lat, które stanowią 61,7% wszystkich budynków administrowanych przez Zakład.

Podobnie rzecz się ma w przypadku wspólnot mieszkaniowych, w których zarządcą jest MZBK, gdyż 42% (31 budynków) spośród budynków wspólnot mieszkaniowych to budynki ponad stuletnie.

Inaczej wygląda sytuacja wspólnot mieszkaniowych, których budynki pozostają pod zarządem innych podmiotów. W grę wchodzi tu jednak jedynie 6 budynków, z czego 5 można umieścić w przedziale wiekowym 31-60 lat, a jeden w przedziale „młodszy” od 11 do 30 lat.

Wyposażenie mieszkań komunalnych jest również wysoce zróżnicowane. Niejednokrotnie w lokalach mieszkalnych mieszczących się w starych budynkach brakuje łazienek, a ubikacje znajdują się na korytarzach, półpiętrach lub poza budynkami. Wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia w I półroczu 2005 r. przedstawia się jak następuje:

- 340 (11,3%) lokali posiadało centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- 600 (20%) lokali wyposażonych było w centralne ogrzewanie,
- 326 (10,9%) lokali dysponowało ogrzewaniem etażowym gazowym,
- 16 (0,5%) lokali posiadało ogrzewanie etażowe węglowe,
- 1715 (57,2%) lokali posiadało ogrzewanie piecowe,
- 2828 (94,4%) lokali posiadało instalację gazową,
- 2183 (72,8%) lokali wyposażonych było w łazienkę.

### **2.3. Warunki mieszkaniowe w Lesznie, w ocenie mieszkańców**

W lipcu 2005 r. prof. dr hab. Ryszard Cichocki oraz mgr Piotr Jabkowski przeprowadzili badania, które swoim zakresem objęły zagadnienie warunków mieszkaniowych w Lesznie w roku 2005. Raport z badań, które miały charakter ankiety,

zawiera wiele interesujących konkluzji, które są pomocne w przedstawieniu omawianego zagadnienia.

Badaną populacją byli mieszkańcy Leszna w wieku pomiędzy 16 a 70 rokiem życia, na stałe zameldowani w mieście (próba losowa, imienna, N = 390). Ponad połowę respondentów stanowiły osoby mieszkające w blokach mieszkalnych. Jedna trzecia badanych to osoby mający swoje mieszkania w domach jednorodzinnych, bliźniakach lub szeregowcach. Nieco ponad 12% ankietowanych stanowiły osoby zamieszkujące kamienice.

Ponad 42% badanych mieszkańców Leszna stanowiły osoby będące właścicielami swoich domów i mieszkań. Prawie 40% respondentów zadeklarowało, że ich mieszkanie jest mieszkaniem własnościowym, w tym 30,3% wskazało na własność w spółdzielni mieszkaniowej, nieco ponad 6% na własność komunalną, a niespełna 1% na własność mieszkania zakładowego.

Jeśli wziąć pod uwagę zagadnienie liczby rodzin mieszkających w mieszkaniu respondenta, a prowadzących odrębne gospodarstwo domowe, to zdecydowaną większość, bo 75,4%, stanowiły jednorodzinne gospodarstwa domowe. W 17,4% gospodarstw domowych mieszkały dwie rodziny i odpowiednio w 3,1% - trzy rodziny. Ponad 4% gospodarstw domowych, to takie gospodarstwa, w których nie mieszka żadna rodzina.

Jednoosobowe gospodarstwa domowe stanowiły niecałe 9% badanej próby. Największą grupę stanowiły gospodarstwa domowe z czterema osobami, natomiast najmniej liczną grupę gospodarstwa domowe z pięcioma lub więcej osobami.

W Lesznie dominowały mieszkania trzypokojowe (46,3%) oraz dwupokojowe (19,5%). Przeciętna liczba pokoi na mieszkanie wynosiła 3,29. Średnia liczba pokoi przypadająca na jedną rodzinę wynosiła 3,08.

Średnią powierzchnię mieszkania określona na 76,65 m<sup>2</sup>, z czego przeciętnie część mieszkania, którą respondenci użytkują wspólnie z rodziną zajmuje 71,51 m<sup>2</sup>.

Przeciętny koszt miesięcznego czynszu wynosił 339,46 zł, a przeciętny koszt utrzymania mieszkania, na który składały się opłaty za ogrzewanie, wodę, gaz, wywóz śmieci pochłaniały przeciętnie w ciągu miesiąca 280,10 zł.

Przechodząc do problematyki wyposażania mieszkania należy zauważyć, że dominowało ogrzewanie z sieci miejskiej, spółdzielczej (41,5%) oraz własne centralne ogrzewanie węglowe (25,4%). Z własnego centralnego ogrzewania (gazowego, olejowego lub węglowego) korzystało 49% respondentów. Ciekawie przedstawiał się sposób ogrzewania domów w zależności od typu zabudowy. W domach jednorodzinnych, szeregowcach, bliźniakach dominowało ogrzewanie gazowe i węglowe. W blokach mieszkalnych ponad 75% respondentów korzystało z ogrzewania z sieci miejskiej. W kamienicach ponad połowa badanych mieszkańców deklarowała, że ogrzewa swoje domy wykorzystując do tego celu piece kaflowe.

Dominującą formą dostawy gazu do domów respondentów był gaz z sieci gazociągowej (84,1%). Jedynie kilka procent respondentów korzystało z gazu z butli, a

pozostali respondenci oświadczyli, że nie posiadają w domu instalacji gazowej. Własne źródło było popularnym sposobem czerpania gazu do domów w zabudowie jednorodzinnej, szeregowcach i bliźniakach.

Zdecydowanie dominującym sposobem odprowadzania ścieków z domów badanych osób była sieć kanalizacyjna (96,9%). Podobnie 98,5% badanych gospodarstw domowych korzysta z zimnej wody dostarczanej z sieci wodociągowej.

Posiadanie telefonu stacjonarnego zadeklarowało 80,5% badanych mieszkańców Leszna, komputera - 57,7%, dostęp do Internetu – 36,4%. Najwięcej osób posiadało łącze internetowe w domach jednorodzinnych, bliźniakach lub szeregowcach, następnie w blokach mieszkalnych. Zdecydowanie najmniej takich osób było w kamienicach.

Ogólna ocena zadowolenia z własnego mieszkania określona została jako wysoka (dokładnie 3,9 punktów w skali od 1 do 5). Ankietowani najbardziej zadowoleni byli z wyposażenia swojego mieszkania. Wysoko oceniono także zadowolenie z suchości pomieszczeń, ciepła w czasie zimy, wielkości mieszkania oraz liczby pomieszczeń.

Nieco niżej ankietowani ocenili swoje zadowolenie z ogólnego stanu technicznego mieszkań (3,71) oraz szczelności okien. Z drugiej strony należy podkreślić, że najważniejszymi, zdaniem badanych mieszkańców Leszna, aspektami wpływającymi na ocenę zadowolenia z mieszkania jest właśnie stan techniczny, wyposażenie oraz wygląd mieszkania, a także opłaty związane z mieszkaniem. Mniejszą wagę przywiązywano natomiast do stanu technicznego oraz wyglądu domów, bloków mieszkalnych i kamienic oraz otoczenia bloku, domu lub kamienicy – sąsiedztwa, czystości i bezpieczeństwa.

#### ***2.4. Dotychczasowe działania Miasta w zakresie zasad udostępniania lokali komunalnych, zapewniania lokali socjalnych i przyznawania dodatków mieszkaniowych.***

##### 2.4.1. Polityka Miasta w zakresie udostępniania lokali komunalnych.

Miasto Leszno nie posiada aktualnie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Gospodarowanie zasobami lokalowymi Miasta Leszna odbywa się w oparciu o następujące akty prawne:

- Uchwałę Nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna, zmienioną uchwałami:
  - Uchwałę Nr XXXVII/383/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 października 2001 r.,
  - Uchwałę Nr XXX/328/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 czerwca 2005 r. oraz
  - Uchwałę Nr XXXV/421/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 2 lutego 2006 r.
- Uchwałę Nr XXXII/369/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Leszna,
- Uchwałę Nr XXXII/370/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad polityki czynszowej,

- Uchwała Nr XXV/267/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego.

Zgodnie z treścią wskazanych wyżej aktów prawa miejscowego, co do zasady lokal z zasobów mieszkaniowych Miasta może być oddany w najem osobie zameldowanej na terenie Miasta co najmniej 5 lat lub zameldowanej w przeszłości w mieście co najmniej 5 lat i przebywającej w Mieście z zamiarem stałego pobytu.

Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 80% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ubiegającego się o najem mieszkania oraz 130% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego. Oba kryteria muszą być spełnione łącznie.

Dodatkowo osoba ubiegająca się o oddanie w najem lokalu musi posiadających trudne warunki mieszkaniowe, to znaczy warunki, w których na jedną zamieszkałą osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi, a jeśli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, na taką osobę przypada mniej niż 15 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 ze zmianami).

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądowego,
- zwalniają zajmowany lokal do dyspozycji miasta,
- dokonali na własny koszt remontu lokalu, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe, rozbudowy lub nadbudowy budynków w celu uzyskania lokali mieszkalnych i prace te wykonali zgodnie z umową zawartą z zarządcą.

Wnioski osób i rodzin ubiegających się o przyznanie lokalu komunalnego podlegają weryfikacji przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w zakresie warunków zamieszkiwania i warunków materialnych. Średnioroczne zapotrzebowanie na tego typu lokale w Mieście kształtuje się na poziomie 200 lokali.

Po weryfikacji zgodnie z kryteriami przydziału mieszkań jako uprawnionych kwalifikowanych jest ok. 40 – 50 wnioskodawców. Niestety corocznie na skutek naturalnego ruchu ludności Miasto odzyskuje mniejszą liczbę mieszkań niż jest potrzebna w celu zapewnienia lokali osobom oczekującym, w związku z czym liczba osób oczekujących na mieszkanie komunalne wydłuża się. Wskazany proces powoduje, iż konieczne jest jak najszybsze zwiększenie zasobu lokalowego Miasta. Uwagi wymaga fakt, że ostatnia kompleksowa inwestycja w zakresie budownictwa komunalnego miała miejsce w 2004 r., gdy do użytku oddano 60 nowych mieszkań komunalnych. Ogólnie w latach 1990 – 2004 Miasto wybudowało jedynie 128 mieszkań komunalnych, w tym 108 w latach 2000 – 2004.



Aktualnie, dokonano adaptacji na cele mieszkaniowe budynku po dawnej szkole muzycznej, a także adaptacji byłych lokali użytkowych przy ulicy Jeziorkowskiej. Realizacja tych inwestycji pozwoli uzyskać 17 lokali mieszkalnych, będzie to jednak w dalszym ciągu zbyt mała liczba, niewystarczająca do zaspokojenia istniejących potrzeb. Plany na lata następne przewidują budowę trzech budynków socjalnych, po 12 mieszkań każdy.

Należy zauważyć, iż działania Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności były wspomagane również przez inne podmioty w tym choćby Poznański TBS o czym dalej w Części II Strategii.

#### 2.4.2. Polityka Miasta w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych

Zwraca się uwagę na narastające znaczenie realizowania obowiązku dostarczania przez gminy lokali socjalnych osobom, wobec których Sądy zasądziły eksmisje. Gminy nie wywiązują się z tego obowiązku z braku wystarczającej liczby takich lokali. Dotkliwą sankcją za nie wywiązywanie się z tego obowiązku może być zasądzone przez Sądy odszkodowanie na rzecz właścicieli lokali, które winny zostać opróżnione. Sądy polskie już takie obciążające gminy odszkodowania zasądza. Organy gminy Leszno dostrzegają problem, czego wyrazem jest uchwała nr 304/2002 Zarządu Miasta Leszno z dnia 25.09.2002 r. w sprawie określenia wykazu budynków stanowiących w całości własność Miasta Leszno, w której Zarząd postanawia nie wykazywać do sprzedaży określonych lokali mieszkalnych ze względu na fakt, iż proces prywatyzacji mieszkań ogranicza możliwości gminy w zakresie tworzenia zasobu lokali socjalnych.

Udostępnianie lokali socjalnych odbywa się na terenie Leszno w oparciu o uchwałę Nr XXXII/369/2005 Rady Miejskiej Leszno z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Leszno.

Pierwszeństwo uzyskania lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- uzyskały prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- usamodzielnili się i opuścili Dom Dziecka, rodzinę zastępczą lub inną całodobową placówkę opiekuńczo – wychowawczą.

Z ogólnej liczby lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Miasta, jako lokale socjalne funkcjonuje obecnie 166 lokali. Roczne zapotrzebowanie na lokale zamienne kształtuje się na poziomie 3 – 5 lokali. Potrzeby w zakresie lokali zamiennych są zaspokajane.

Należy zauważyć, że znaczna część mieszkań miejskich spełnia warunki przewidziane dla lokali socjalnych. Aktualnie, około 300 przeznaczonych jest na ten cel, w tej liczbie aż w przypadku 140 mieszkań jest płacona normalna stawka czynszu.

Największą grupę osób uprawnionych do lokalu socjalnego stanowią osoby objęte nakazami eksmisyjnymi z dotychczas zamieszkiwanych lokali. W chwili obecnej istnieje grupa ok. 100 osób zamieszkujących lokale komunalne o normalnym standardzie, które to osoby objęte są wyrokami eksmisyjnymi, nie realizowanymi z uwagi na brak dostępnych mieszkań socjalnych. Nadto istnieje również grupa ok. 65 lokatorów lokali spółdzielczych i

prywatnych, co do których na mocy wyroku sądowego orzeczono uprawnienie do lokalu socjalnego. Grupa ta zwiększa się każdego roku o ok. 60 nowych osób.

Grupę osób oczekujących na mieszkanie socjalne należy w rzeczywistości zwiększyć o osoby oczekujące na mieszkanie komunalne o normalnym standardzie, ponieważ znaczna część z tych osób spełnia kryteria uzyskania lokalu socjalnego z uwagi na niskie dochody.

Utrzymanie liczby oczekujących na mieszkania socjalne na niezmiennym poziomie zostanie osiągnięte, jeżeli zasób mieszkań socjalnych będzie się zwiększał o 40 lokali rocznie.

Już obecnie, zarówno spółdzielnie mieszkaniowe, jak i właściciele prywatni, wyrażają zapotrzebowanie na mieszkania socjalne, m. in. Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w związku z brakiem mieszkań rotacyjnych, potrzebnych do przekwaterowań osób zalegających z opłatami, wyraża wobec gminy zapotrzebowanie na mieszkania socjalne w ilości po 10 na rok, a Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości w Lesznie zgłasza potrzeby w tym zakresie dla około 20 rodzin.

Obok uwarunkowań, które do tej pory determinowały politykę Miasta w zakresie lokali socjalnych dodatkową przesłanką uzasadniającą konieczność podjęcia pilnych działań na rzecz zwiększenia liczby takich lokali jest rosnąca liczba osób występujących z roszczeniami odszkodowawczymi za niedostarczenie lokalu socjalnego, mimo spełnienia przesłanek otrzymania takiego lokalu. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego, właścicielom (wynajmującym lokale), którzy doznali szkody na skutek niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych w sytuacji wydania przeciwko najemcy wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego, przysługuje od gminy odszkodowanie w pełnej wysokości ustalonego czynszu.

Z dniem 1 stycznia 2007 r. wszedł w życie zmieniony art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który przyznał prywatnym właścicielom szerokie uprawnienia w tym zakresie. **Istnienie owej regulacji prawnej pozwala na stwierdzenie, iż intensyfikacja działań Miasta w zakresie powiększania zasobu lokali socjalnych stała się sprawą priorytetową, ponieważ skala roszczeń właścicieli prywatnych ulegać będzie systematycznemu zwiększaniu. Mając świadomość narastającego problemu Miasto już obecnie podejmuje starania w kierunku załatwiania problemu roszczeń w sposób polubowny.** Działania te nie mogą jednak wyeliminować konieczności kompleksowych działań mających na celu powiększenie zasobu lokali socjalnych.

Z uwagi na skalę potrzeb w zakresie lokali socjalnych istnieje pilna potrzeba wdrożenia działań w kierunku pozyskiwania następnych lokali przeznaczanych na omawiany cel. Niewystarczające w tym zakresie są zasoby pozyskiwane na skutek naturalnego ruchu ludności. W ostatnim okresie Miasto podejmowało próby realizacji nowych inwestycji w zakresie lokali socjalnych, lecz z uwagi na wysoki koszt realizacji (koszt budowy 36 nowych lokali socjalnych ok. 2 mln zł.), nie doszły one do skutku.

Szansą na zwiększenie zasobu lokali socjalnych jest adaptacja na te potrzeby lokali z obecnego zasobu lokalowego gminy. Jak wskazano już wyżej według dokonanych szacunków ok. 300 lokali będących w zasobie Miasta zostało wytypowanych jako spełniające warunki uzyskania statusu lokali socjalnych. Przeznaczenie tychże lokali na potrzeby w zakresie lokali

socjalnych wymaga jednak uprzedniego zapewnienia ich dotychczasowym lokatorom innych lokali komunalnych. W tym celu należy skoncentrować działania na stworzeniu puli mieszkań „rotacyjnych”, przejściowych dla lokatorów, którzy obecnie zajmują mieszkania spełniające warunki do uzyskania statusu lokali socjalnych.

#### 2.4.3. Polityka Miasta w zakresie dodatków mieszkaniowych

Polityka Miasta Leszna w zakresie dodatków mieszkaniowych jest realizowana na podstawie uchwały nr XXV/267/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego. Zgodnie z tym aktem wysokość dodatku mieszkaniowego łącznie z ryczałtem za zakup opału nie może przekraczać 50% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 50% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia jest mniejsza lub równa powierzchni normatywnej.

Dane liczbowe w zakresie wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2004 – 2006 przedstawiają się następująco:

**Tabela nr 2**

#### **Dodatki mieszkaniowe w latach 2004-2006**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Ilość pozytywnych decyzji</b>	<b>4.272</b>	<b>4.011</b>	<b>3.641</b>
w tym:			
Zasoby komunalne	1366	1330	1238
Zasoby spółdzielcze	1831	1681	1447
Zasoby pozostałe	1075	1000	956
<b>Kwota wypłaconych dodatków w zł.</b>	<b>4.249.627</b>	<b>3.611.157</b>	<b>3.038.145</b>
<b>Średni dodatek</b>	<b>164,10</b>	<b>145,84</b>	<b>141,19</b>
w tym:			
Zasoby komunalne	164,96	147,20	142,64
Zasoby spółdzielcze	166,74	149,79	144,15
Zasoby pozostałe	159,09	138,36	135,02
<b>Ilość gospodarstw domowych korzystających z dodatku</b>	<b>2136</b>	<b>2116</b>	<b>1821</b>
<b>Udział zasobów komunalnych w %</b>	<b>31,37</b>	<b>33,40</b>	<b>33,90</b>

*Źródło: Wydział Gospodarki Lokalowej UM w Lesznie*

Zdecydowana większość wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego rozpatrywana jest pozytywnie. W 2005 r. do Urzędu Miasta wpłynęły 4232 wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego, z czego 4011 rozpatrzonych zostało pozytywnie.

Działania kontrolne wykonane w 2005 r. przez pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie u 91 wnioskodawców skutkowały wydaniem 13 decyzji odmownych w stosunku do skontrolowanych osób. Z danych tych wynika zatem, iż dodatki mieszkaniowe w

zdecydowanej większości wypłacane są osobom uprawnionym do tego świadczenia w świetle obowiązujących przepisów.

Rok 2006 przyniósł spadek liczby pozytywnych decyzji w zakresie uznania praw do dodatku mieszkaniowego.

Znaczący spadek łącznej kwoty wypłacanych świadczeń wynika z ograniczenia wielkości wypłaconego dodatku mieszkaniowego z 70% wydatków normatywnych ponoszonych na lokal mieszkalny do 50%, jak również prowadzonych czynności kontrolnych w zakresie kwalifikacji wnioskodawców do uzyskania dodatku.

## **2.5. Uwarunkowania społeczne kształtowania się potrzeb mieszkaniowych i możliwości ich zaspokajania.**

### 2.5.1. Migracje ludności

Saldem migracji określa się różnicę między napływem a odpływem ludności z danego obszaru w określonym czasie. Migracje w Lesznie w latach 1991-2002 oraz 2004-2005 charakteryzowały się dodatnim saldem migracji. W omawianym okresie największe migracje miały miejsce w 1991 roku (saldo wyniosło 1.034), a najmniejsze w latach 2002 i 2004, gdzie saldo wyniosło 6. Ujemne saldo migracji wystąpiło w latach 2003 r. i 2006 r.

Migracje w Lesznie w latach 2000-2006 ilustruje poniższa tabela.

**Tabela nr 3**

<b>Migracje w Lesznie</b>			
<b>Lata</b>	<b>Saldo migracji</b>	<b>Odpływ</b>	<b>Napływ</b>
2000	84	590	674
2001	274	547	819
2002	6	595	601
2003	-47	741	694
2004	6	700	706
2005	51	675	726
2006	-99	783	684

*Zródło: Wydział Promocji i Rozwoju Urzędu Miasta Leszna*

W kwestii kierunków migracji z/do Leszna w latach 1997-2006 należy zwrócić uwagę na wysoki napływ ludności z miast w roku 2001, kiedy wyniósł on 492 osoby. Odpływ ludności na wieś po wzroście w latach 2002-2003 obecnie umiarkowanie spada; podobnie rzecz się ma z odpływem ludności do miast. Tymczasem napływ ludności ze wsi w latach 2003-2006 nie wykazuje większych wahań.

Jeśli wziąć pod uwagę tendencje krajowe, to w najbliższych latach wzrośnie skala migracji zagranicznych, stąd zwiększy się nieznacznie ujemne saldo migracji, z obecnych

kilkunastu tysięcy osób rocznie do około 24 tys. osób rocznie około 2010 r. Migracje wewnętrzne pozostaną przez najbliższe lata na obecnym, niskim poziomie.<sup>3</sup>

Sytuację powinien zmienić spodziewany wzrost gospodarczy, którego oznaki już wystąpiły, a którego impulsem było przystąpienie Polski w Unii Europejskiej. Można oczekiwać, że związany z tym wzrost mobilności przestrzennej ludności nastąpi około 2010 r. i w ciągu następnych 10 lat wskaźnik migracji powróci do wielkości z początku lat dziewięćdziesiątych. W migracjach między miastem i wsią kontynuowana będzie występująca od kilku lat przewaga przemieszczeń na wieś, związana ze zjawiskiem suburbanizacji.

Duża liczba osób napływających do Leszna z innych miast może wiązać się z zatrudnianiem przez lokalne firmy wysoko wykwalifikowanej kadry spoza Leszna. Natomiast odpływ mieszkańców Leszna do innych miast może wynikać z faktu, że duża liczba osób studiujących w Poznaniu bądź Wrocławiu nie wraca do Leszna po skończeniu studiów.

W Lesznie, jak i w innych polskich miastach średniej wielkości, następuje także odpływ ludzi wykształconych oraz uprawiających zawody poszukiwane w dużych ośrodkach przemysłowych i za granicą. Wielu z nich po okresie aklimatyzacji sprowadza całe rodziny i przenosi się do nowych miejsc na stałe. Mieszkania zajmowane dotychczas w macierzystych miejscowościach kierują do sprzedaży na rynku wtórnym. Trudno dzisiaj prognozować jaki wpływ, na sytuację na rynku wtórnym, będą miały obecne wyjazdy do pracy w innych krajach – konieczne będzie bieżące monitorowanie sytuacji.

#### 2.5.2. Dane demograficzne

Rozwój demograficzny Leszna charakteryzuje się stałym wzrostem liczby ludności. Odbiega on od trendów krajowych, które już od drugiej połowy lat 90-tych wskazywały rzeczywisty ubytek ludności. Według prognoz liczba ludności Leszna zacznie spadać dopiero od 2015 r.

W strukturze ludności najsilniej reprezentowane są dwie grupy wiekowe: od 20 do 29 lat oraz od 45 do 54 lat. Stosunkowo małą grupę stanowią młodszy mieszkańcy w wieku do 15 lat – 16%. Podobnie sytuacja wygląda w kraju, gdzie najmłodsza grupa stanowi niewiele ponad 17% populacji.

Najbliższe lata mają przynieść dość duże zmiany w strukturze ludności według wieku. Najliczniejsze grupy ludności przesuną się zwiększając grupę osób najstarszych oraz grupę osób w wieku 30-44 lat. Zmiany te mogą spowodować ruch na rynku mieszkań w związku ze zmianą potrzeb mieszkaniowych. Osoby powyżej 70 lat potrzebują raczej małych mieszkań, zaś osoby w wieku 30-44 lat – mieszkań większych lub domów jednorodzinnych.

---

<sup>3</sup> Por. „Prognoza ludności na lata 2003-2030”, za: [http://www.stat.gov.pl/dane\\_spol-gosp/ludnosc/prognoza\\_ludnosc/index.htm](http://www.stat.gov.pl/dane_spol-gosp/ludnosc/prognoza_ludnosc/index.htm) - data weryfikacji 28 marca 2007 r.

### 2.5.3. Bezrobocie

Liczbę bezrobotnych w Lesznie w latach 2000-2006 ilustruje poniższa tabela.

**Tabela nr 4**

**Liczba bezrobotnych**

<b>Bezrobotni w Lesznie w latach 2000-2006</b>	
2000	3.146
2001	4.008
2002	4.428
2003	4.236
2004	3.968
2005	3.214
2006	2.515

*Źródło: Powiatowy Urząd Pracy.*

Po okresie wzrostu, od 2003 r. liczba bezrobotnych zaczęła spadać. W roku 2004 w porównaniu z 2003 liczba bezrobotnych zmniejszyła się o 295 osób, a w 2005 roku w porównaniu 2004 – aż o 754, by do końca 2006 r. spaść o kolejne 699 osób.

Po kilkuletnim okresie wzrostu od 2003 r. wskaźnik bezrobocia w Lesznie i w rejonie zaczął spadać. W przypadku miasta spadek ten był szybszy i wskaźnik osiągnął poziom poniżej wartości dla rejonu. W 2004 r. wskaźnik bezrobocia w Lesznie wyniósł 13,5%. Stopa bezrobocia w Lesznie, mierzona w końcu 2006 r. wyniosła 8,5% i była znacznie niższa od średniej krajowej (15,5%).

Wśród ogółu bezrobotnych w rejonie Leszna ponad połowa to ludzie młodzi do 34 lat. W Lesznie ich udział jest nieco niższy – 49%. Ponad połowa wszystkich bezrobotnych to osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym i niższym. Udział najslabiej wykształconych bezrobotnych w Lesznie (58%) jest nieco niższy niż w rejonie. Wśród bezrobotnych grupa osób, które pozostawały bez pracy dłużej niż 2 lata liczyła 2.021 bezrobotnych (o 380 osób więcej niż w roku poprzednim) – 29%. W Polsce liczba trwale bezrobotnych stanowiła przeszło połowę wszystkich bezrobotnych – 52,2%.

Bezrobocie w Polsce wykazuje w ostatnich latach tendencję malejącą. Podobnie jest w Lesznie i okolicach. Oznacza to zmniejszanie się ilości osób z kwalifikacjami poszukującymi pracy, oraz wzrost ich oczekiwań finansowych.

### 2.5.4. Możliwości mieszkaniowe gminy i innych podmiotów

Wielkość zasobów mieszkaniowych w Lesznie stale wzrasta. Wzrasta także przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę oraz spada liczba osób na 1 izbę mieszkalną. Od 2000 r. utrzymuje się w Lesznie wzrostowa tendencja w zakresie liczby oddanych do użytku mieszkań. W roku 2004 oddano do użytku 340 mieszkań. Najwięcej wybudowano mieszkań indywidualnych – 170. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła

92 m<sup>2</sup>. Największe były mieszkania budowane indywidualnie, najmniejsze natomiast komunalne – 38 m<sup>2</sup>. W roku 2005 oddano do użytku 167 mieszkań, a w 2006 – 198 mieszkań.

Według danych z 2006 r. zasoby mieszkaniowe w Lesznie wynoszą 21.809 mieszkań. Na jedną osobę przypada 23,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Przeciętna liczba osób na mieszkanie wynosi 2,93.

Najwięcej mieszkań należy do:

- Spółdzielni mieszkaniowych – 8.843,
- Osób fizycznych – 9.103,
- Gminy – 2.640.

Wśród zasobów mieszkaniowych dominują mieszkania będące własnością osób fizycznych. W ciągu ostatnich 10 lat przeciętna powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę wzrosła o 3,7 m<sup>2</sup>.

## ***2.6. Prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych***

W ostatnich latach w Polsce nabiera na znaczeniu proces nabywania przez osoby fizyczne mieszkań znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2005 r. gminy sprzedały 43 592 mieszkania, spółdzielnie mieszkaniowe – 2750 mieszkań, Skarb Państwa – 16 183 mieszkania.

W Lesznie, w okresie od roku 1990 do 1999 sprzedano na rzecz najemców 49 mieszkań.

Od 10 czerwca 2000 r. sprzedaż mieszkań została prawnie uregulowana w Uchwale nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna. Uchwała ta była kilkakrotnie zmieniana, a to na mocy:

- Uchwały nr XXXVII/383/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna,
- Uchwały nr XXX/328/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna,
- Uchwały nr XXXV/421/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna.

Na mocy pierwszej z wyżej cytowanych uchwał lokal mieszkalny nabywany przez najemcę mógł być sprzedany za jednorazową zapłatą ceny lub należność mogła być rozłożona na raty, przy czym okres spłaty nie mógł być dłuższy niż 10 lat. W przypadku sprzedaży

lokali mieszkalnych na raty, pierwsza rata nie mogła być niższa od 50% ceny lokalu po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty, zaś niespłacona część ceny podlegała oprocentowaniu równemu 0,5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlegała zabezpieczeniu hipotecznemu.

Od ceny sprzedaży lokalu ustanawiane były bonifikaty w wysokości uzależnionej od sposobu płatności ceny (od 50% w przypadku gdy cena sprzedaży została zapłacona jednorazowo przed podpisaniem umowy notarialnej do 20%, w przypadku rozłożenia ceny na lat 10).

Wyższą bonifikatę od ceny mogły uzyskać osoby uprawnione, to jest pracownicy lub byli pracownicy przedsiębiorstw państwowych, spółek handlowych lub państwowych jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, od których miasta nabyło nieodpłatnie własność mieszkań.

Do sprzedaży przeznaczone były mieszkania komunalne oddane w najem z wyjątkiem:

- Mieszkań w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub wyburzenia,
- Mieszkań w budynkach, co do których przewidziana była zmiana funkcji,
- Mieszkań oddanych w najem za czynsz wolny przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu w drodze przetargu,
- Mieszkań w budynkach wybudowanych przez gminę po dniu 5 grudnia 1990 r.

W okresie obowiązywania wspomnianych zasad sprzedaży mieszkań, to znaczy do 30 maja 2005 r. zbyto 180 mieszkań, w tym 77 na zasadach preferencyjnych.

W dniu 30 czerwca 2005 r. podjęto uchwałę nr XXX/328/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna. Uchwała ta w sposób znaczący zmieniła zasady sprzedaży mieszkań, wprowadzając od ceny lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego bonifikatę w wysokości 40%. Po zastosowaniu tej bonifikaty zezwala się na 0,5% bonifikaty za każdy pełen rok zamieszkiwania, przy czym okres ten obejmuje łączny okres zamieszkiwania wnioskodawcy lub jego małżonka w tym lokalu i okres zamieszkiwania w tym lokalu ich osób bliskich, jeżeli byli poprzednimi jego najemcami.

W przypadku jednorazowej zapłaty ceny nabycia lokalu mieszkalnego wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 20% od ceny lokalu ustalonej po zastosowaniu w/w bonifikat. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków zezwala się na zastosowanie bonifikaty wynoszącej 70% ceny lokalu. Łączna bonifikata nie może przekroczyć 70% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego rozliczona zostaje przez najemcę kaucja poprzez jej waloryzację, a jej kwota po waloryzacji zaliczona jest na poczet ceny lokalu przed udzieleniem należnych bonifikat.

Uchwała z 2005 r. wyłączyła z zakresu mieszkań przeznaczonych do sprzedaży także:

- Mieszkania w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie w sprawie przeniesienia prawa własności na rzecz poprzednich właścicieli,



- Mieszkania, w których najemcy mają zaległości czynszowe lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu,
- Mieszkania, których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
- Lokale socjalne.

Wprowadzenie wyższych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji miało na celu zachęcenie najemców do wykupu lokali. W konsekwencji omawianej zmiany miało nastąpić przejęcie w większości udziałów lub w całości takich budynków przez wspólnoty mieszkaniowe.

Zastosowanie bonifikat miało na celu uporządkowanie rozproszonej prywatyzacji mieszkań. W budynkach częściowo sprywatyzowanych miało doprowadzić do sprzedaży pozostałych mieszkań, a także zaoferowania mieszkań zamiennych najemcom, którzy nie są zainteresowani wykupem dotychczas zajmowanych mieszkań w mieszkaniach przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji.

Istniejący pogląd o konieczności zwiększenia bonifikat do 95%. Wprowadzenie takiego rozwiązania może być niebezpieczne z dwóch względów. Po pierwsze może spowodować niepożądaną na rynku spekulację mieszkaniem należącymi do gminy, a tym samym nie spełniać a wręcz być sprzeczne z samą ideą bonifikaty. Po drugie natomiast może doprowadzić do nabywania mieszkań wchodzących dotychczas do zasobu gminy przez osoby nie dysponującymi środkami wystarczającymi do ich utrzymania, wobec czego do pomysłów takich podejść należy nader ostrożnie.

Miasto przeznaczyło do sprzedaży mieszkania położone w budynkach, gdzie występują wspólnoty mieszkaniowe oraz w budynkach do czterech mieszkań (w dwóch przypadkach do sześciu mieszkań – budynki oświaty), w związku z dużymi nakładami związanymi z utrzymaniem budynku, przypadającymi na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Ilość mieszkań, które proponuje się do usunięcia z zasobu poprzez sprzedaż, wyburzenie oraz zwrot to 1183.

Omawiając politykę mieszkaniową Miasta w odniesieniu do prywatyzacji zasobu mieszkaniowego nie sposób nie ustosunkować się do zakresu tych działań. Należy podkreślić, że **w aktualnej sytuacji dużego zapotrzebowania na lokale komunalne w tym socjalne**, związanego przede wszystkim z co prawda rosnącymi, ale w dalszym ciągu, wśród wielu mieszkańców relatywnie niskimi dochodami, **w ciągu następnych 5-10 lat niemożliwe jest znaczne uszczuplenia zasobu mieszkaniowego Miasta. W zasobie tym konieczne jest utrzymanie pewnej liczby lokali bezwzględnie wyłączonej z procesu prywatyzacji dla zapewnienia realizacji zadań własnych gminy.**

## ***2.7. Nakłady na gminne budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie zasobu***

Raport z realizacji zadań MZBK za rok 2006 dostarcza danych dotyczących wydatków na naprawy i konserwacje oraz remonty budynków. Naprawy i konserwacje, obejmujące roboty malarskie, dekarstwo-blaharskie, instalacyjne, podłogowo-ciesielskie, zduńskie, kominiarskie, naprawy w lokalach, dodatkowe związanie z usuwaniem awarii, pochłoneły w

omawianym okresie kwotę 1.013.645,00 zł. Z kolei remonty kapitalne, elewacyjne, dekarско-biacharskie, ocieplenia, rozbiórki, remonty ogólnobudowlane, instalacyjne, opomiarowania centralnego ogrzewania, remonty stolarskie; koszty dokumentacji, nadzoru, obsługi zamawiającego; remonty mieszkań przed nowym zasiedleniem, pochłoneły kwotę 3.122.974,00 zł.

W zakresie kosztów utrzymania pokrywanych czynszem, średniomiesięczny koszt utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali gminnych w roku 2006 wyniósł 3,14 zł, z czego koszty utrzymania technicznego budynków (naprawy i konserwacje oraz remonty) stanowiły 36%. W planie na 2007 r. koszty owe określono na kwotę 3,30 zł.

Głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych są dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe. Ich udział kształtuje się w granicach 77-77,5%. Dochody z czynszów za lokale użytkowe stanowią dochód budżetu miasta. Drugim ważnym źródłem są dotacje, które są w przybliżeniu ekwiwalentne do należności wpływających do budżetu miasta z tytułu czynszów za lokale użytkowe. Na utrzymanie zasobów mieszkaniowych przeznaczane są również dochody z innych źródeł przychodów i tak:

- Do 2001 r. – z zarządzania budynkiem administracyjnym przy ulicy Mickiewicza 5 (160 tys. zł),
- Do 2002 r. – z zarządzania nieruchomością przy ulicy Dekana 3 (30 tys. zł),
- Do 2004 r. – z działalności miejskiej telewizji kablowej (90 tys. zł),
- Nadal – z dzierżawy gruntów i reklam na budynkach.

Należy pozytywnie ocenić obecnie funkcjonujące metody finansowania robót remontowych.

## **2.8. Polityka czynszowa**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266) stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszów (art. 7 i 8 w zw. z art. 21, ust. 2, pkt 4 ustawy). Ustalanie stawek czynszu przez organ wykonawczy gminy ma podstawę prawną w Uchwale Rady Miejskiej nr XXXII/370/205 w sprawie zasad polityki czynszowej.

Przepis dotyczący ustalania stawki czynszu przez organy gminy obowiązuje od 1994 r. Od tego czasu stawka czynszu w zasobach mieszkaniowych miasta Leszna zmieniana była corocznie. W 1994 r. stawka wynosiła 1,02 zł, a w 2007 r. wynosi 4,27 zł. W tym zakresie, Leszno pozytywnie odbiega od praktyki innych gmin, gdzie często w latach „wyborczych” nie dokonywano regulacji, tym samym pogłębiając rozbieżność między czynszem stanowionym, a czynszem ekonomicznie uzasadnionym, skorelowanym z wartością odtworzeniową.

Zestawienie stawek czynszu w zasobach mieszkaniowych miasta Leszna obrazuje poniższa tabela:

**Tabela nr 5**

**Stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych miasta Leszna**

Rok	Stawka czynszu	Stawka odtw.	Procent udziału stawki czynszu w wartości odtw.
1994	1,02 zł	590 zł	2,07 %
1995	1,22 zł	650 zł – 726 zł	2,25 %
1996	1,46 zł	750 zł – 875 zł	2,11 %
1997	1,82 zł	1.003 zł – 1.170 zł	2,18 %
1998	2,35 zł	1.246 zł – 1.599 zł	2,26 %
1999	2,67 zł	1.635 zł – 2.068 zł	1,96 %
2000	3,15 zł	2.216 zł – 2.570 zł	1,71 %
2001	3,53 zł	2.570 zł – 1.790 zł	1,65 %
2002	3,75 zł	1.790 zł – 1.790 zł	2,28 %
2003	3,84 zł	1.790 zł – 1.790 zł	2,34 %
2004	3,90 zł	1.790 zł – 1.830 zł	2,38 %
2005	4,06 zł	1.830 zł – 2.000 zł	2,42 %
2006	4,15 zł	2.000 zł – 2.250 zł	2,61 %
2007	4,27 zł	2.250 zł - 2.640 zł	2,27 %

*Źródło: Wydział Gospodarki Lokalowej UM w Lesznie*

Należy zauważyć, że władze Leszna starają się utrzymać procent udziału stawki czynszu w wysokości zbliżonej do pułapu 3% wartości odtworzeniowej, określonego w art. 8a, ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266).

Zgodnie z uchwałą nr 30/2001 Zarządu Miasta Leszna z dnia 14 lutego 2001 r. w sprawie określenia wysokości stawek wywoławczych czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, ustalono podział miasta na dwie strefy:

- Strefa I – Rynek, ul. Słowiańska, Narutowicza, Wolności, Leszczyńskich, Kościelna, Bracka, Wróblewskiego,
- Strefa II – pozostałe ulice Leszna.

Celem zróżnicowania stawek wywoławczych czynszu za 1 m<sup>2</sup>, ze względu na usytuowanie lokalu wyodrębniono dwie kategorie:

- Kategoria I – obejmuje lokale, do których wejście i okno znajduje się od ulicy,
- Kategoria II – obejmuje lokale nie posiadające okna przy ulicy,

Wysokość stawek wywoławczych czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych kształtuje się jak następuje:

- W Strefie I, w kategorii I stawka czynszu wynosi 27,29 zł, a w kategorii II – 5,32 zł,
- W Strefie II, w kategorii I stawka czynszu wynosi 12,15 zł, a w kategorii II – 2,93 zł.

Należy pozytywnie ocenić systematyczne podnoszenie czynszu mimo przeciwnych temu tendencji politycznych. Konieczne jest bowiem, aby opłaty czynszowe wzrastały w stopniu umożliwiającym pokrycie większości kosztów związanych z utrzymaniem zasobu komunalnego. Zgodnie z resztą z § 6 uchwały nr XXXII/370/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad polityki czynszowej „średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony powinna być utrzymana na poziomie pokrywającym koszt eksploatacji i napraw oraz dającym możliwość finansowania remontów substancji mieszkaniowej”.

## 2.9. Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez inne podmioty i indywidualnie

W roku 2005 oddano do użytku 167 (o 173 mniej niż w roku 2004) mieszkań oraz wydano 117 (o 18 więcej niż w roku 2004) pozwoleń na budowę nowych obiektów mieszkalnych jednorodzinnych i 16 (o 12 więcej niż w roku 2004) wielorodzinnych.

Liczbę mieszkań oddanych do użytku według form własności w Lesznie w 2005 r. ilustruje poniższa tabela:

**Tabela nr 6**

### Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2005 r.

<b>Mieszkania oddane do użytku wg form własności w Lesznie 2005 r.</b>				
	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa	Liczba izb	Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania
Ogółem	167	27892	990	167
Spółdzielnie mieszkaniowe	24	1534	97	64
Budownictwo indywidualne	143	26358	893	184
Budownictwo komunalne	--	--	--	--
Budownictwo społeczne czynszowe	--	--	--	--

*Zródło: Wydział Gospodarki Lokalowej UM w Lesznie*

W roku 2006 oddano do użytku 199 nowych mieszkań.

Działania Miasta były wspomagane przez działania Poznańskiego TBS, które realizowało zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego w oparciu o grunty uzyskane od Miasta. W latach 1999 – 2004 PTBS oddało do użytku 188 mieszkań, z czego Miasto uzyskało bezpośrednio do swojej dyspozycji 33 mieszkania na mocy zawartego porozumienia. W chwili obecnej PTBS nie realizuje dalszych inwestycji na terenie Leszna, co stawia Miasto przed koniecznością znalezienia alternatywnego rozwiązania problemu dalszego rozwoju budownictwa wielorodzinnego służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

W Lesznie działa też Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kwatera” Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. W 2004 WTBS „Kwatera” przekazało do zasiedlenia 54 lokale mieszkalne w Lesznie, w trzech trzykondygnacyjnych budynkach.

Aktualnie na terenie miasta Leszna funkcjonuje 17 spółdzielni mieszkaniowych różnej wielkości. Największe z nich to: Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, SM „Przylesie”, SM „Budowlani”, SM „Zielone Światło” (12 mieszkań w 2007r.), SM „Wieniawa”, SM „Domus”, SM „Ogrody”, SM „Antoniny” i SM „Gronowo 2”. Z tej liczby budową nowych mieszkań zajmują się 4 spółdzielnie: SM „Przylesie”, SM „Zielone Światło”, SM „Budowlani” i SM „Domus”. Ogólnie rzecz ujmując rozmiary przedsięwzięć budowlanych spółdzielni determinuje liczna chętnych dysponujących odpowiednimi środkami finansowymi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Lesznie w czerwcu 2005 r. rozpoczęła budowę kolejnego, już drugiego z sześciu planowanych budynków z 35 mieszkaniami i miejscami postojowymi w podziemnym garażu. Zakończenie całej inwestycji jest planowane na 2008 r. (w tym 16 mieszkań w listopadzie 2007r.). Po zakończeniu tego etapu oraz przy wzroście popytu na mieszkania Spółdzielnia ma zamiar pozyskać nowe tereny na rozbudowę osiedla. W ramach osiedla „BUDOWLANI” powstaje zatem nowoczesne osiedle. Istnieje duży i stale rosnący popyt na mieszkania. Zainteresowanie dotyczy głównie mieszkań 2 -i 3-pokojowych o powierzchni od 40 do 58 m<sup>2</sup>. W związku z inwestycją Spółdzielnia oczekuje od Gminy uwzględnienia w swoich zadaniach pozyskania funduszy unijnych na sfinansowanie uzbrojenia terenów pod budowę w podstawowe media oraz sfinansowanie małej architektury, zwłaszcza ułożenie kostki brukowej na chodnikach, drogach osiedlowych i zagospodarowanie placów zabaw dla dzieci. Takie rozwiązanie spowoduje, że ceny mieszkań obniżą się, a tym samym chętnych na mieszkania w Lesznie przybędzie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Lesznie w najbliższych latach zamierza zrealizować budynki jednorodzinne na Osiedlu Leśna Osada oraz budynki wielorodzinne przy ulicy Zamenhofa (48 mieszkań) i Rejtana (około 200 mieszkań).

Duże zmiany własnościowe zachodzą w budownictwie spółdzielczym, w związku ze zmianą przepisów w zakresie wykupu mieszkań. Według stanu z dnia 30 września 2007r, sytuacja w poszczególnych spółdzielniach mieszkaniowych wygląda następująco:

Lokale mieszkalne	Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa	S.M. Przylesie	S.M. Domus	S.M. Budowlani	S.M. Zielone Światło	S.M. Leszczyńsko	S.M. Grunwald
ogółem	5624	1900	381	527	185	60	56
w tym lokatorskie	594	440 (w tym 39 KFM Titanic)	104	-	149	8	33
wnioski o wykup	400	380	6	-	-	3	-
z tego wykupiono	50	120	6	-	-	1	-

W Lesznie brak większych inwestycji deweloperskich - należałoby zatem podjąć działania promocyjne zachęcające deweloperów do podejmowania inwestycji w mieście.

### **2.10. Szanse i bariery przyszłych inwestycji budownictwa mieszkaniowego**

Niebagatelny wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Lesznie ma planowane przekształcenie biegnącej przez miasto trasy Poznań-Wrocław w drogę ekspresową i związana z nim konieczność budowy obwodnicy Leszna. Wpływie to w istotny sposób na jakość przestrzeni miejskiej szczególnie w dzielnicach sąsiadujących z obecną al. Konstytucji 3 Maja, ul. Mickiewicza oraz ul. Poznańską. Urząd Miasta Leszna zaproponował zatem uwzględnienie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Leszna nowego przebiegu drogi ekspresowej S-5, co pozwoli na zmianę obszarów użytków rolnych na cele urbanizacji – w tym na cele mieszkaniowe.

Wpływ przebiegu trasy S-5 na ogólną strukturę przestrzenną miasta oraz na rozwój funkcji mieszkaniowej można ująć w następujących punktach:

- Leszno zmieni status z miasta tranzytowego na docelowe,
- Komunikacja kołowa w wewnętrznej strukturze miasta, głównie w strefie śródmiejskiej i centralnej zostanie odciążona i zoptymalizowana, co wiąże się ze wzrostem atrakcyjności miasta pod względem mieszkaniowym,
- Prawdopodobne jest, że przy wlotach do drogi ekspresowej nastąpi rozwój terenów o charakterze przemysłowo-usługowym, przez co miasto Leszno zyska nowe miejsca pracy,
- Postulowany przebieg drogi ekspresowej oddzieli miasto od terenów rekreacyjno – sportowych lotniska, które docelowo stanowi również jedno z rozwiązań skomunikowania Leszna z innymi ośrodkami miejskimi jako lotnisko cywilne,
- Przebieg drogi ekspresowej w granicach miasta Leszna zaburzy założenia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju szczególnie na terenach przyległych do drogi ekspresowej; są to tereny, które docelowo mają być zagospodarowane zabudową mieszkaniową, co jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna,
- Zlokalizowane przy ulicy Kosmonautów ogródki działkowe mają dla wielu mieszkańców Leszna nieocenioną wartość – przede wszystkim emocjonalną; przeprowadzenie nowej drogi S-5 po zachodniej stronie lotniska pozwoli uniknąć kolizji trasy z tak ważnymi dla wielu osób pracowniczymi ogródkami działkowymi, które od wielu lat stanowią integralną część krajobrazu Leszna,
- Hałas i wszelkie uciążliwości związane z przeprowadzeniem i późniejszym funkcjonowaniem drogi ekspresowej w zasadzie uniemożliwią konstruktywny rozwój terenów miejskich przylegających do postulowanej trasy, w związku z czym należy się spodziewać zahamowań w rozwoju tkanki miejskiej na przedmiotowym terenie,
- Rozwijające się obecnie tereny mieszkaniowe dzielnicy Strzyżewice stracą na atrakcyjności w związku z uciążliwością trasy ekspresowej; jak pokazują doświadczenia nie tylko polskich miast, spowoduje to stopniową transformację przedmiotowego terenu z obszaru o zagospodarowaniu mieszkaniowym na szeroko rozumianą funkcję usługową o zasięgu ponadmiejskim i ogólnomiejskim; koncentracja tego typu usług na przedmiotowym terenie zaburzy obecny system hierarchicznej segregacji usług wypracowany długofalowymi działaniami

planistycznymi miasta Leszna, co jest również niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Leszna.

Obecnie natężenie oraz koncentracja ruchu w strefie śródmiejskiej w istotnym stopniu wpływa na spadek atrakcyjności terenów mieszkaniowych sąsiadujących z al. Konstytucji 3 Maja.

Obecnie preferuje się tworzyć zabudowę jednorodziną poza centrami miast, w oddaleniu od szlaków komunikacyjnych, przemysłu a jednocześnie w sąsiedztwie terenów zielonych i rekreacyjnych. Zabudowa wielorodzinna rozwija się głównie w obszarach śródmiejskich. Zwiększa się udział budownictwa jednorodzinnego w stosunku do wielorodzinnego.

Czynnikami sprzyjającymi przyszłym inwestycjom budownictwa mieszkaniowego są:

- Przewidywane uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta Leszna; dominująca funkcja mieszkaniowa; obszar opracowania – **100 ha**,
- Przewidywane uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno-Głogów i granic miasta; dominująca funkcja mieszkaniowa; obszar opracowania – **80 ha**,
- Przewidywane uchwalenie zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie torów PKP relacji Leszno-Głogów i Leszno-Wrocław, ul. Henrykowskiej, Chopina i granic miasta; dominująca funkcja mieszkaniowa; obszar opracowania – **530 ha**,
- Proponowane przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów PKP relacji Leszno-Głogów i Leszno-Wrocław, ul. Henrykowskiej, Chopina i granic miasta; dominująca funkcja mieszkaniowa; obszar opracowania – **530 ha**,
- Przewidywane uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Wilkowickiej i torów PKP w Lesznie; dominująca funkcja mieszkaniowa; obszar opracowania – **44 ha**,
- Przewidywane uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrzei, torów PKP w Lesznie i granic miasta Leszna; obszar opracowania – **175 ha**,
- Przewidywane uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów PKP w Lesznie; obszar opracowania – **62 ha**,
- Przewidywane uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chopina, torów PKP w Lesznie i granic miasta Leszna; obszar opracowania – **125 ha**.

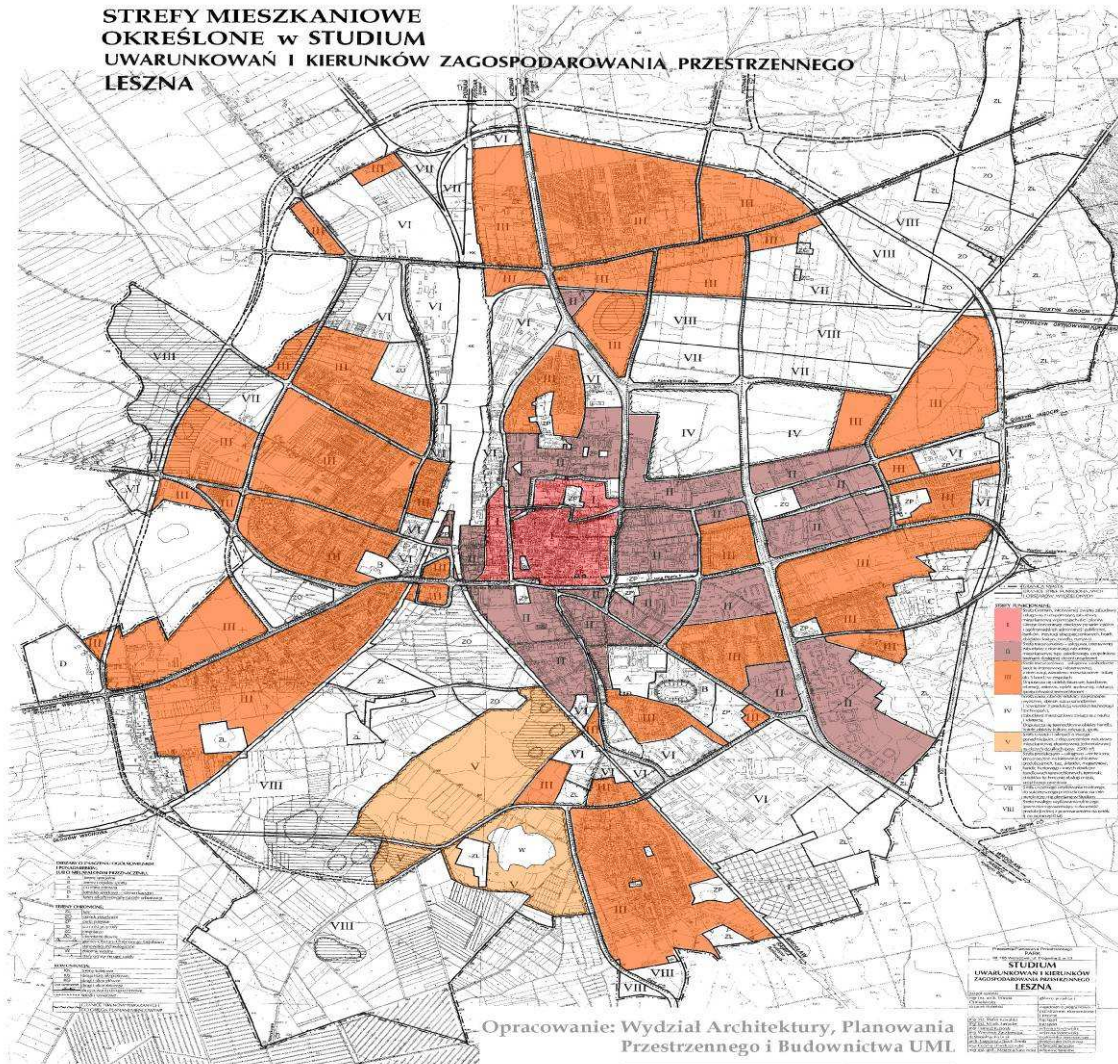
Z kolei jedną z barier rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest problem odrolnienia, związany przede wszystkim z wysoce skomplikowaną procedurą odrolnienia działek. Jednorazowe koszty sporządzenia i realizacji planów miejscowych związane z infrastrukturą techniczną są niewspółmiernie wysokie w stosunku do zysków z przeprowadzenia procedury odrolnienia w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na wieloletni charakter pozyskiwania wpływów do budżetu wynikających ze zmiany funkcji. Poza tym zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze jest niemożliwa z pominięciem procedury planistycznej.

### ***2.11. Dostępność terenów pod budownictwo mieszkaniowe***

Obszar stref mieszkaniowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna ilustruje poniższa mapa.



**STREFY MIESZKANIOWE  
OKREŚLONE W STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
LESZNA**



**OBSZARY O ZNACZENIU OGÓLNO Miejskim  
I PONAD Miejskim,  
LUB O NIEUŚTAŁONYM PRZEZNACZENIU:**

A	tereny specjalne
B	tereny i obiekty sportu
C	ochrona zdrowia
D	lotnisko sportowo – komunikacyjne
E	teren rekultywacyjny na cele urbanizacji

**TERENY CHRONIONE:**

ZL	lasy
ZO	ogrody działkowe
ZP	parki miejskie
⊙	pomniki przyrody
ZC	cmentarze
ZCo	cmentarze dawne
▲	granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
▲	stanowiska archeologiczne
W	zbiornik wodny
▲	strefy ochronne ujęć wody

**KOMUNIKACJA:**

KK	tereny kolejowe
KS	droga klasy ekspresowej
KG	drogi i ulice główne
KG	drogi i ulice zbiorcze
—	skrzyżowania dwupoziomowe
—	ścieżki rowerowe

GRANICE TERENÓW WSKAZANYCH  
DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI

**STREFY FUNKCJONALNE:**

I	Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów. Obszar koncentracji obiektów ponadmiejjskich i ogólnomiejjskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki
II	Strefa mieszkaniowo – usługowa, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej typu osiedlowego, uzupełniona terenami dostępnej zieleni urządzonej
III	Strefa mieszkaniowo – usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kond.) w zespołach. Dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu (również terenochłonne)
IV	Strefa mieszkaniowo – usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kond.) w zespołach. Dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu (również terenochłonne)
V	Strefa turystyki i rekreacji o zasięgu ponadmiejjskim, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej na dużych działkach (pow. 2500 m <sup>2</sup> )
VI	Strefa produkcyjno – usługowa – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych terenochłonnych, terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła
VII	Strefa czasowego użytkowania rolniczego, do sukcesywnego przekształcania na cele nierolnicze, nie określone w Studium
VIII	Strefa trwałego użytkowania rolniczego (przez okres gwarantujący opłacalność produkcji rolnej z przeznaczeniem na rynek, tj. co najmniej 10 lat)

Tabela nr 7

## Sprzedaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2000-2006

Lp.	Wyszczególnienie	2000r.		2001r.		2002r.		2003r.	
		Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>
1.	<b>Budownictwo wielorodzinne</b>	2	19085	3	10754	2	4329	3	2767
	- Spółdzielnie Mieszkaniowe	-	-	-	-	1	1145	-	-
	- TBS	1	15318	1	7481	-	-	-	-
	- inwestorzy indywidualni	1	3767	2	3273	1	31484	3	2767
2.	<b>Budownictwo jednorodzinne</b>	6	7257	12	10256	28	28099	25	23703

Lp.	Wyszczególnienie	2004r.		2005r.		2006r.	
		Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość nieruchomości	Pow. w m <sup>2</sup>
1.	<b>Budownictwo wielorodzinne</b>	1	1669	2	2862	-	-
	- Spółdzielnie Mieszkaniowe	-	-	-	-	-	-
	- TBS	-	-	-	-	-	-
	- inwestorzy indywidualni	1	1669	2	2862	-	-
2.	<b>Budownictwo jednorodzinne</b>	43	44680	30	28758	54	46911

Biorąc pod uwagę ilość sprzedanych w latach 2000-2004 nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, odnotowano znaczny wzrost sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne w latach 2002-2004 w stosunku do lat poprzednich.

Na ów wzrost składa się wykazanie do sprzedaży atrakcyjnych pod względem lokalizacji terenów (os. Rejtana, ul. Estkowskiego) oraz chęć nabywców działek do skorzystania z ulgi budowlanej. Ciągłe na niskim poziomie utrzymuje się zainteresowanie terenami pod budownictwo wielorodzinne, co związane jest w dużej mierze z brakiem inwestorów strategicznych realizujących inwestycje w tej dziedzinie.

W latach 2000-2004 największym popytem cieszyły się tereny położone niedaleko centrum miasta w celu realizacji niewielkich domów o funkcji mieszkalno-usługowej, z przeznaczeniem na wynajem. Często nabywcami tych terenów były przedsiębiorstwa budowlane.

Poza tym w omawianym okresie sprzedano pod budownictwo społeczne teren na os. Rejtana, teren w rejonie ulicy Unii Europejskiej oraz w rejonie ulicy Kiepur.

W roku 2004 nastąpił wzrost liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w stosunku do lat poprzednich. Analizując sprzedaż nieruchomości w 2004 r. należy wyróżnić dwa okresy – przed i po 1 maja. W pierwszym okresie sprzedana została większość nieruchomości z całkowitej liczby zbytych w 2004 r.

W 2005 r. sprzedaż nieruchomości zmniejszyła się w stosunku do poprzedniego roku – sprzedano 32 nieruchomości. Przyczyn spadku należy upatrywać we wzroście cen nabycia nieruchomości wynikającego z konieczności uwzględnienia podatku od towarów i usług. W roku 2006 r. sprzedaż nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednoznacznie zwiększyła się w porównaniu z rokiem poprzednim. Rozpoczęto sprzedaż działek Miasta w atrakcyjnie położonym terenie w rejonie ulicy Osieckiej i Kąkolewskiej, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (27 nieruchomości sprzedanych) oraz kontynuacji sprzedaży nieruchomości w rejonie ulicy Estkowskiego – łącznie sprzedano 54 nieruchomości. Wśród pozostałych przyczyn zwiększenia popytu można wskazać stosunkowo atrakcyjną ofertę kredytową banków związaną z zakupami nieruchomości.

Zestawienie terenów stanowiących własność Miasta Leszna przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe przedstawia tabela nr 10 umieszczona w „Aneksie tabelarycznym” do niniejszego opracowania.

Dla Miasta Leszna wykonano opracowanie ekofizjograficzne, które pozwoliło sformułować następujące konkluzje w zakresie możliwości lokalizacyjnych dla funkcji mieszkaniowej:

- Problem kierunków rozbudowy Leszna, w nawiązaniu do zróżnicowanych warunków podłoża geologicznego, wymaga konkretnych, szczegółowych badań według wymogów dokumentacji geotechnicznych,
- Postęp prac budowlanych w zakresie fundamentowania oraz rozpoznania geologiczno-inżynierskiego i technicznego pozwala postawić zabudowania nieomal na każdym terenie; problemem są koszty pobudowania fundamentów, np. posadowienia budynków na palach czy grubych dużych płyt fundamentowych,
- Nie zaleca się stawiać budynków na gruntach organicznych, na tarasach zalewowych rzek i potoków oraz w części południowej, w kierunku Zaborowa, gdzie warunki budowlane są przeważnie złe,
- Centrum Leszna znajduje się na obszarze gruntów piaszczysto-żwirowych, a zatem warunki budowlane są dobre i mogą polepszać się w miarę obniżania się poziomu wód gruntowych,

Na podstawie uwarunkowań przyrodniczych (klimatycznych, przyrody ożywionej, warunków geologicznych i hydrologicznych) można ogólnie wskazać preferowane następujące obszary funkcjonalne Leszna:

- Istotne znaczenie w aspekcie dostępności terenów pod budownictwo mieszkaniowe ma możliwość **wykorzystania enklaw rolnych położonych w północno-zachodniej części miasta oraz ogrodów działkowych**. Należy tutaj zauważyć, że na cele nierolnicze można przeznaczyć przede wszystkim grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (V i VI klasa), w szczególności położone między terenami już użytkowanymi na cele nierolnicze, bądź położone w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów. Zagrożenie dla gleb ze strony zanieczyszczeń emitowanych przez pojazdy samochodowe uzależnione jest głównie od natężenia ruchu, oddalenia od drogi, ukształtowania terenu, a także sposobu jej użytkowania; zagrożenie to rośnie wraz z natężeniem ruchu i ogranicza się na ogół do szerokości około 150 m po obu stronach jezdni.
- Należałoby rozważyć **możliwość przekształcenia, przynajmniej częściowego, terenów zielonych Antoniny**. Funkcji innej niż rolnicza sprzyja lokalizacja po odwietrznej oraz układ drogowy i pasmo kolei. Obciążenia wynikające z przecięcia z drogą szybkiego ruchu oraz sąsiedztwo osiedli mieszkaniowych są kolizyjne z obecną funkcją i pozwalają powątpiewać w jakość produkcji rolnej.
- Należałoby także rozważyć, **kontrowersyjną z przyczyn społecznych, możliwość odzyskania terenów ogródków działkowych, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta**. Pozyskane obszary należy w części przeznaczyć pod zabudowę jednorodziną z dużym udziałem zieleni oraz na zielenią miejską ogólnodostępną.

W chwili obecnej wzrasta zapotrzebowanie na budynki mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie ekstensywnej z drobnymi usługami, przede wszystkim handlu lokalnego i osiedlowego, co ma związek również z powolnym, choć konsekwentnym podnoszeniem się standardów życia miejskiego.

Część terenów Leszna pozostaje w dalszym ciągu niezagospodarowanym kubaturowo. Takim terenem jest niewątpliwie **obszar południowy zlokalizowany między torami relacji Leszno-Głogów i Leszno-Wrocław**.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Leszna wyżej wymienione tereny należą:

- Do strefy III – strefy mieszkaniowo-usługowej o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kondygnacji) w zespołach, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów usługowych,
- Do strefy V – strefy turystyki i rekreacji o zasięgu ponadmiejskim, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej na dużych działkach (pow. 2500 m<sup>2</sup>),
- Do strefy VIII – strefy trwałego użytkowania rolniczego (przez okres gwarantujący opłacalność produkcji rolnej z przeznaczeniem na rynek, to jest co najmniej 10 lat),
- Do obszarów ZO – terenów chronionych – ogrodów działkowych,
- Do obszarów ZL – terenów chronionych - lasów.

Przydatność przedmiotowego terenu dla rozwoju funkcji użytkowych jest definiowana głównie jako **funkcja mieszkaniowa rezydencjonalna**. W związku z polityką przestrzenną miasta, zakładającą rozwój terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zasadne staje się rozszerzenie udziału strefy mieszkaniowo-usługowej o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów usługowych, w ogólnym zagospodarowaniu miasta. Podobnie rzecz się ma z innymi terenami rolniczymi znajdującymi się w granicach miejskich, a w szczególności obszarem południowym dzielnicy „Gronowo” (w rejonie ulicy Kolbego, Alei Konstytucji 3 Maja, Antonińskiej i Osieckiej).

Tereny przeznaczone w Studium pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną to strefy mieszkaniowo-usługowe, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej typu osiedlowego, uzupełniona terenami dostępnej zieleni urządzonej, znajdujące się w rejonach: Nowe Miasto, Osiedle Grunwald, Osiedle Prochownia, Śródmieście, Leszczyno (część północna), Osiedle Przyjaźni (część zachodnia), Osiedle Józefa Sułkowskiego, Osiedle Przylesie (część południowa), Osiedle Ludwika Zamenhofs oraz Centrum.

Tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej to strefy mieszkaniowo-usługowe o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej, w których dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu. Znajdują się one w rejonach: Zatorze, Gronowo, Grzybowo, Osiedle Przyjaźni (część wschodnia), Osiedle Na Skarpie, Osiedle Przylesie (część północna), kwartał ulic Grunwaldzkiej, Al. Konstytucji 3 Maja, Al. Jana Pawła II i al. 21 Października., Leszczyno (część południowa) i Zaborowo.

W chwili obecnej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązują na około 19% terenów Leszna. Trzy plany są w trakcie realizacji. Po ich ewentualnym uchwaleniu odsetek obszarów miasta objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyniesie około 25%.

Rezerwę terenów o funkcji mieszkaniowej przewidują w szczególności następujące obowiązujące plany miejscowe:



Tabela nr 8

## Rezerwy terenów o funkcji mieszkaniowej

Dzielnica	Informacje o planie miejscowym	Orientacyjna liczba działek	Orientacyjna łączna powierzchnia
Gronowo (rejon ul. Juranda)	Uchwalony w 1999 r.	60	4,5 ha
„Roszarnia” (rejon ul. Estkowskiego)	Uchwalony w 2002 r.	150	15 ha
Rejon ul. Rejtana	Uchwalony w 2000 r.	70	5 ha
Zaborowo (rejon ul. Henrykowskiej)	Uchwalony w 2001 r.	50	4 ha
Grzybowo (rejon ul. Osieckiej i Kąkolewskiej)	Uchwalony w 2003 r.	120	10 ha plus 10 ha pod budownictwo wielorodzinne
Rejon ul. Krzyckiego	Uchwalony w 2000 r.	110	8 ha

*Źródło: Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa UM w Lesznie*

### 3. Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w Lesznie

Zasobami Miasta Leszna zarządza Miejski Zakład Budynków Komunalnych (MZBK). MZBK został utworzony na mocy Uchwały nr XXII/129/91 Rady Miejskiej w Lesznie z dnia 5 grudnia 1991 r. w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Zakładu Budżetowego w zakłady budżetowe. Podstawą działania Zakładu jest statut, zatwierdzony przez Zarząd Miasta Leszna uchwałą z dnia 11 grudnia 1991 r.

Siedziba Zakładu mieści się w Lesznie, przy ulicy Jana Dekana 10.

#### 3.1. Charakterystyka Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych

Zgodnie ze Statutem przedmiotem działania Zakładu jest:

- Realizacja zadań wynikających z zarządu nieruchomościami:
  - Będącymi własnością miasta Leszna,
  - Przejętych w administrowanie,
- Wynajem lokali użytkowych zlokalizowanych w nieruchomości przy ulicy Mickiewicza 5 i dzierżawa gruntów,
- Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i użytkowym zasobów miasta Leszna,

- Realizacja zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach prawnych,
- Prowadzenie spraw związanych z administrowaniem garaży wybudowanych ze środków własnych ludności,
- Prowadzenie kompleksowe spraw związanych z telewizją kablową miasta Leszna.

Należy zwrócić uwagę, że przedmioty działania określone jako prowadzenie spraw związanych z telewizją kablową oraz wynajem lokali użytkowych zlokalizowanych w nieruchomości przy ulicy Mickiewicza 5 nie są już faktycznie realizowane.

Zakład nie posiada osobowości prawnej. Zakładem kieruje jednoosobowo Dyrektor powoływany i odwoływany przez Prezydenta Miasta.

Mienie Zakładu stanowi wydzielona i oddana mu w użytkowanie część mienia komunalnego Miasta Leszna.

Wartość funduszu MZBK na 31.12.2006 r. wynosiła 19.164.839,75 zł (wyższa o 0,05% w stosunku do 2005 r.) Zysk netto wyniósł zaś 18.245,26 zł. Wartość rzeczowych aktywów trwałych wyniosła na koniec 2006 roku 19.032.839,52 zł.

### **3.2. Główne aspekty działalności MZBK**

Zarządzany przez MZBK zasób lokalowy przedstawia się w sposób następujący:

- Lokale mieszkalne ogółem – 2.952,
- Lokale własnościowe – 315 szt.,
- Lokale użytkowe – 206 szt.

Zakład realizuje zadania własne gminy w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Istotnym fragmentem tych zadań jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

MZBK, działający w formie zakładu budżetowego, nie jest jednak pełnoprawnym podmiotem z własnym majątkiem i własnym funduszem inwestycyjnym. Stąd też nie może prowadzić samodzielnej polityki inwestycyjnej i remontowej. Decyzje w tej materii podejmowane są de facto przez Radę Miasta poprzez zapisy w uchwale budżetowej, przyznającej zakładowi dotacje budżetowe.

Gminne zasoby mieszkaniowe obejmujące lokale w budynkach stanowiących 100% własności gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych są pod względem wieku zasobami starymi. Wartość brutto budynków mieszkalnych wynosi po umorzeniu zużycia 18.978.016,22 zł. Umorzenie środków trwałych na dzień 31 grudnia 2006 r. wyniosło 35.313.883,83 zł.

Zakład bardzo znaczącą część przychodów przeznaczają na remonty i naprawy budynków. I tak ich wartość wynosiła w 2006 r. 3.122.974,00 zł.

W latach 2003-2006 Zakład wykazywał dodatnie wyniki finansowe, jednak charakteryzują się one tendencją spadkową. Znaczący spadek wyniku po odjęciu dotacji w 2006 roku oznacza coraz większe uzależnienie sytuacji finansowej Zakładu od wsparcia finansowego ze strony Miasta. Dotacja budżetowa w 2006 r. wyniosła 1.700.000 zł.

W latach 2003-2006 wskaźnik rentowności sprzedaży wyliczony dla wyników budżetowych prezentował wartości dodatnie. Natomiast rentowność sprzedaży wyliczona dla wyników skorygowanych o dotacje wskazuje, że w rzeczywistości kondycja finansowa Zakładu pogarsza się. W 2006 r. rentowność sprzedaży dla wyniku skorygowanego o dotacje wyniosła: - 14,1%.

Zakład zarządza również 69 budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których znajduje się 315 lokali wykupionych przez lokatorów. Łączna powierzchnia tych lokali wynosi 62.854,00 m<sup>2</sup>.

MZBK zarządza tym zasobem według następujących zasad:

- głosowania na zebraniach wspólnot odbywają się najczęściej udziałami właścicieli lokali, czasami na wniosek właścicieli lokali głosuje się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”,
- MZBK otrzymuje średnie wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 0,58 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej,
- Wspólnoty posiadają swoje konta bankowe, Zarządca rozlicza wspólnoty zgodnie z art. 30 ust 1 pkt 1 ustawy o własności lokali,
- Wpłaty zaliczek na Fundusze Remontowe wspólnot dokonywane są przez właścicieli lokali na zasadzie dobrowolności.

W ostatnim czasie MZBK wprowadził nowy styl stosunków ze wspólnotami mieszkaniowymi oparty na partnerstwie i poszanowaniu potrzeb wspólnot (nowe kanały przepływu informacji, stały dostęp do opiekunów wspólnot przez telefony komórkowe itp.), co niewątpliwie umocniło pozycję rynkową MZBK na rynku zarządców wspólnot.

Poważnym problemem MZBK jest ściągalność czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i socjalne. Na koniec 2006 r. zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych wynosiły 3.345.682,00 zł i wzrosły o 17% wobec roku 2005. W 2006 roku największy udział w należnościach przeterminowanych ogółem mają zaległości powyżej 6 miesięcy (86%). Jest to grupa 469 osób, która zalega z opłatami na łączną kwotę 2.877.948,00 zł (wzrost o 23% w stosunku do roku 2005). Wzrost wykazały także zaległości do 3 miesięcy (o 11%). Spadły natomiast zaległości od byłych najemców o 9% oraz zaległości w przedziale 3-6 miesięcy – o 25%. Ogólnie rzecz ujmując w 2006 roku nastąpiło dalsze pogorszenie ściągalności opłat za lokale mieszkalne. Ogólna wartość zaległości wzrosła o 17%. Zwiększyła się także najtrudniejsza grupa dłużników z zaległościami powyżej sześciu miesięcy. Należy podkreślić, że znaczny wpływ na poziom należności mają długi lokatorów przejęte wraz z budynkami od PKP – na dzień 31 marca 2007 r. jest to kwota 235.440,42 zł, która stanowi 7% zaległości.



Należy zauważyć, iż w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2007 r. zaległości ogółem wzrosły o 26.057,57 zł (o 0,8%), przy jednoczesnym spadku liczby osób zalegających o 33 osoby (2,2%). W okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r. zaległości ogółem wzrosły o 89.393,50 zł (o 2,7%), przy jednoczesnym wzroście liczby osób zalegających o 60 osób (4,1%).

Analizując zaległości pod kątem udziału w ich globalnej kwocie zaległości najemców lokali socjalnych (kwota zaległości na 30 czerwca 2007 r. 610.137,92 zł) oraz osób posiadających prawomocne wyroki do lokali socjalnych zajmujących jeszcze lokale o czynszu regulowanym (kwota zaległości tych osób wynosi 1.305.250,87 zł) daje się zauważyć, że wyżej wymienione grupy osób zalegających z opłatami zwiększają systematycznie swój udział w ogólnej kwocie zaległości z 26,83% w roku 2001 do 55,34% w I półroczu 2007 r.

### ***3.3. Dopuszczalność zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi przez zakład budżetowy***

Zagadnieniem wymagającym szczegółowego ujęcia jest kwestia zarządzania zasobem lokalowym gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wspólnot mieszkaniowych.

Na gruncie obowiązujących przepisów prawa wspólnoty mieszkaniowe są samodzielnymi formami organizacyjnymi, które funkcjonują w obrocie prawnym. Ze wspólnotą mieszkaniową mamy do czynienia już od chwili wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w budynku innej osobie niż dotychczasowy właściciel całego budynku (wspólnota powstaje wówczas z mocy prawa). Lokalami w rozumieniu ustawy są także lokale użytkowe.

Gmina jako osoba prawna o charakterze publicznoprawnym jest członkiem wspólnoty z tytułu przysługującego jej prawa własności lokali komunalnych w budynkach wspólnot, lecz z tego tytułu nie przysługują gminie żadne przywileje w stosunku do pozostałych właścicieli lokali. Siła decyzyjna gminy w odniesieniu do każdej wspólnoty wynika z wielkości udziału gminy w tej wspólnocie (wyrażonym w ułamku). O sile głosu właścicieli we wspólnocie przesądza zatem wielkość powierzchni należących do nich lokali (zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych).

Wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych (w tym także lokali użytkowych), należących nadal do dotychczasowego właściciela, jest większa niż siedem, są tzw. „dużymi” wspólnotami. Natomiast wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali nie jest większa niż siedem, są tzw. „małymi” wspólnotami.

Rozróżnienie między wspólnotą „dużą” i „małą”, wprowadzone przez ustawę o własności lokali, polega na sposobie zarządu nieruchomością wspólną. Należy jednak podkreślić, iż różnica ta ujawni się w praktyce dopiero w przypadku braku określenia w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Ustawa o własności lokali wprowadza bowiem w art. 18 możliwość określenia przez właścicieli lokali sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku rozpoczęcia sprzedaży lokali przez dotychczasowego właściciela budynku (np. gminę) w umowie notarialnej zawartej z nabywcą pierwszego lokalu może zostać określony sposób zarządu nieruchomością wspólną. Tak określony sposób zarządu nieruchomością wspólną będzie odnosił skutek wobec wszystkich kolejnych nabywców lokali wyodrębnianych i sprzedawanych przez Gminę.

Właściciele lokali mogą również określić sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w odrębnej umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

Jeżeli sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie określono, ani w umowie sprzedaży lokalu, ani w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, do zarządu nieruchomością wspólną znajdują zastosowanie uregulowania ustawowe.

W takim wypadku „małe” wspólnoty stosują do zarządu nieruchomością wspólną zasady przewidziane w Kodeksie cywilnym dla współwłasności. Oznacza to w dużym uproszczeniu, iż zarządzanie częścią wspólną odbywać się powinno na zasadzie podejmowania przez właścicieli lokali kolegialnych decyzji (uchwał). Decyzje te, w zależności od ich przedmiotu, zapadają większością głosów bądź jednogłośnie.

„Duże” wspólnoty natomiast mają ustawowy obowiązek podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Powierzenie osobie trzeciej (zarządcy) zarządzania częścią wspólną nieruchomości we wspólnocie należy do wspólnoty (jako samodzielnego podmiotu praw i obowiązków) i powinno nastąpić na mocy uchwały wspólnoty i w drodze zawarcia umowy o zarządzanie między wspólnotą a zarządcą. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. W umowie zamieszcza się także oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością oraz sposób jego ustalania powinien również zostać zawarty w umowie o zarządzanie nieruchomością.

Stroną umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną powinni zatem być wspólnota i zarządca nieruchomości.

Kluczową kwestią procesu zarządzania w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych jest pojęcie nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólna składa się z gruntu (może to być zarówno prawo własności, jak i użytkowanie wieczyste) oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (np. dach, ściany zewnętrzne, klatka schodowa, pomieszczenia do wspólnego korzystania typu suszarnia, wózkarnia).

Tak zdefiniowana nieruchomości wspólna jest przedmiotem współwłasności właścicieli lokali. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej określa się ułamkowo, obliczając dla każdego właściciela stosunek powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (np. 47/248).

Jak wskazano powyżej, nieruchomości wspólna może być zarządzana w dwojaki sposób:

- 1) przez zarząd wyłoniony uchwałą właścicieli spośród siebie albo spoza tego grona – członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna albo
- 2) przez zarządcę określonego w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, bądź wybranego w drodze zawartej później umowy w formie aktu notarialnego – zarząd może być w szczególności wykonywany przez osobę fizyczną albo prawną.

Bez względu na przedstawione powyżej warianty, przedmiotem zarządu jest nieruchomości wspólna. Nie jest natomiast przedmiotem zarządu obsługa poszczególnych lokali, w zakresie np. zbierania opłat za media<sup>4</sup>, czy przeprowadzania remontów. Zakres czynności zarządczych związanych z nieruchomością wspólną w budynku wspólnoty wynika z art. 22 ustawy o własności lokali.

Do obowiązków zarządcy należy w szczególności zbieranie od właścicieli lokali zaliczek remontowych oraz należności związanych z innymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- wydatki na remonty i bieżąca konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Osobną kwestię stanowi dopuszczalność powierzenia przez Gminę zarządcy obsługi w szerokim zakresie lokali komunalnych oraz wykonywania praw i obowiązków Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Takie powierzenie jest możliwe, lecz powinno się ono ograniczać do zastępowania Gminy w jej relacjach właścicielskich w stosunku do najemców lokali.

Formalnie dopuszczalne jest także zlecenie przez gminę osobie trzeciej wykonywania funkcji właściciela lokali we wspólnotach mieszkaniowych. W tym wypadku należy jednak zwrócić uwagę na konflikt interesów, jaki istnieje w sytuacji, gdy przedstawicielem gminy we wspólnocie i zarządcą nieruchomości wspólnej jest ta sama osoba. Zarządca nieruchomości występuje bowiem w takim przypadku w podwójnej roli: jako zarządca nieruchomości

---

<sup>4</sup> Wyjątek stanowi system rozliczeń w przypadku opłat z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków.

wspólnej odpowiedzialny przed właścicielami lokali i jednocześnie przedstawiciel jednego z właścicieli lokali (gminy), czyli zarazem współmocodawca zarządcy, czyli samego siebie. Taka sytuacja może wpływać na sposób wykonywania obowiązków przez zarządcę, jako że praca zarządcy podlega ocenie dokonywanej przez właścicieli na corocznych zebraniach. Zarządca ocenia więc w takim przypadku samego siebie. Sposobem na rozdzielenie funkcji zarządczych od właścicielskich jest wykonywanie praw i obowiązków właścicielskich przez przedstawiciela gminy (np. pracownika Urzędu Miasta).

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego.

Co do zarządzania przez zakład zasobem w 100% należącym do gminy nie ma wątpliwości, że zakład budżetowy może taką działalność prowadzić. Co jednak z budynkami wspólnot mieszkaniowych? Nieistniejący już Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zajął w swoim czasie bardzo stanowcze stanowisko w kwestii świadczenia usług zarządczych przez zakłady budżetowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

W piśmie z 2 lutego 2000 r. Prezes Urzędu stwierdził, że zakłady budżetowe nie mogą administrować budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, ponieważ usługa polegająca na wykonywaniu czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną nie należy do zadań użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspakajania potrzeb zbiorowych mieszkańców gminy i nie jest usługą powszechnie dostępną (zaspakaja jedynie potrzeby członków wspólnoty i tylko dla nich jest dostępna).

Dopuszczalność zarządzania nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych należy jednak zróżnicować w zależności od tego, czy jest to wspólnota, w której jednym z właścicieli jest Gmina, czy też jest to wspólnota jedynie właścicieli prywatnych.

Powyższe zróżnicowanie jest istotne dlatego, że działalność polegająca na odpłatnym świadczeniu, na podstawie odrębnych umów, podmiotom innym niż gmina, usług dotyczących zarządzania nieruchomościami nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy, lecz ma charakter komercyjny i jako taka wykracza poza zadania użyteczności publicznej a zatem nie może być wykonywana przez zakład budżetowy.

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 11 września 2003 r.<sup>5</sup>, działalność taką należy odróżnić od administrowania nieruchomościami wspólnymi, prowadzonego na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stanowiącego, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Skoro zatem gmina jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej powstałej wskutek sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych, to zarządzanie taką nieruchomością mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej z tej przyczyny, że wykonywane jest również i na rzecz gminy w zakresie jej zadań własnych w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

---

<sup>5</sup> Sygn. sprawy II SA/Wr 1234/03, OSS 2004/1/12.

Ograniczenie zakresu działania, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej nie dotyczy natomiast spółek prawa handlowego, nawet tych ze 100% udziałem miasta. Spółka prawa handlowego może zatem świadczyć tego rodzaju usługi zarówno dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, jak i wspólnot „prywatnych”, o ile są spełnione bardzo szeroko ustalone warunki art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej.

Konkludując, należy zatem przyjąć, iż zarówno zakład budżetowy jak i spółka gminna może zarządzać budynkami wspólnotowymi, o ile gmina pozostaje jednym z członków wspólnoty. Takie rozstrzygnięcie nie oznacza jednak, że gmina posiada jakiegokolwiek przywileje w ramach wspólnoty.

W praktyce zarządzanie wspólnotami przez podmioty gminne skutkuje często następującymi nieprawidłowościami:

- Zarządca nieruchomości „zezwała” na to by gmina nie uiszczała środków na fundusz remontowy na równi z pozostałymi właścicielami (powoduje to narastanie w sposób niejawni zobowiązań gminy).
- Zarządca nieruchomości wspólnotowych, będący zwykle również zarządcą zasobu „czysto gminnego”, wszystkie środki pochodzące z czynszów za lokale gminne znajdujące się tak w budynkach wspólnotowych jak i w budynkach, których właścicielem jest tylko gmina, gromadzi na jednym koncie i finansuje z tych środków zobowiązania gminy wobec wspólnot mieszkaniowych (powoduje to niejasność przepływów finansowych w gospodarce mieszkaniowej, a dodatkowo uszczupla i tak niewielkie środki przeznaczone na utrzymanie zasobu budynków stanowiących wyłączną własność gminy).
- Gmina „zmusza” zarządcę do stosowania zaniżonych stawek za zarządzanie, co z jednej strony powoduje kłopoty finansowe zarządcy z drugiej zaś skutecznie ogranicza konkurencję na rynku, a także stanowi swoistą „dotację” dla prywatnych właścicieli lokali.
- Pracownicy podmiotu zarządzającego nieruchomościami reprezentują na zebraniach wspólnot mieszkaniowych (na podstawie stosownego pełnomocnictwa) gminę, która jest jednym z właścicieli lokali. Prowadzi to do sytuacji, gdy zarządca na zebraniu wspólnoty podejmuje decyzje dotyczące jego samego np. ocenia efektywność swej pracy.

### **3.4. Ocena ogólna funkcjonowania MZBK**

MZBK jest dobrze zorganizowanym zakładem, starającym się sprawnie wykonywać zadania gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Zatrudnienie w MZBK plasuje się na średnim poziomie krajowym w tego typu przedsiębiorstwach. Zakład dopuszcza jednak do istnienia wysokiego poziomu zadłużenia najemców.

#### **4. Akty prawa miejscowego w zakresie spraw mieszkalnictwa, budownictwa i zagospodarowania przestrzennego.**

Na terenie Gminy Leszno obowiązują następujące akty prawa miejscowego z zakresu gospodarki mieszkaniowej:

- Uchwała Nr XVII/203/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna, zmienioną uchwałami:
  - Uchwałą Nr XXXVII/383/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 października 2001 r.,
  - Uchwałą Nr XXX/328/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 czerwca 2005 r. oraz
  - Uchwałą Nr XXXV/421/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 2 lutego 2006 r.
- Uchwała Nr XXXII/369/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Leszna,
- Uchwała Nr XXXII/370/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad polityki czynszowej,
- Uchwała Nr XXV/267/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego.

Uchwała w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Leszna określa zasady sprzedaży mieszkań komunalnych. Uchwała była kilkakrotnie zmieniana. W szczególności uchwała określa warunki przyznawania bonifikat dla nabywców lokali. Aktualnie bonifikaty mogą wynosić od 40 do 70% ceny lokalu. Wysokość bonifikaty jest uzależniona między innymi od:

- czasu zamieszkiwania w lokalu przez nabywcę – zezwala się na 0,5% bonifikaty za każdy rok zamieszkiwania, przy czym okres ten obejmuje łączny okres zamieszkiwania wnioskodawcy lub jego małżonka w tym lokalu i okres zamieszkiwania w tym lokalu ich osób bliskich, jeżeli byli poprzednimi jego najemcami,
- zabytkowego charakteru budynku, w którym znajduje się lokal – zezwala się na zastosowania bonifikaty wynoszącej 70% ceny lokalu.

Trwają prace nad projektem kolejnej uchwały Rady Miejskiej Leszna wprowadzającej następujące zmiany w zakresie bonifikat:

- ustalenie wysokości bonifikaty podstawowej na 60% (a nie jak było 40%),
- zezwolenie w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków na zastosowanie bonifikaty wynoszącej 90% ceny lokalu,
- ustalenie poziomu, jakiego nie może przekroczyć łączna bonifikata na 90% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Z procesu sprzedaży lokali komunalnych wyłączone są:

- mieszkania w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana funkcji,
- mieszkania oddane w najem za czynsz wolny przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu w drodze przetargu,
- mieszkania w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie w sprawie przeniesienia prawa własności na rzecz poprzednich właścicieli,
- mieszkania, których najemcy mają zaległości czynszowe lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu,
- mieszkania, których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
- lokale socjalne.

Pozytywnie należy ocenić w szczególności wyłączenie, z puli mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, lokali socjalnych. Równie pozytywnie należy się odnieść w ogólności do tworzenia przez Miasto mechanizmów prawnych zachęcających do wykupywania lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych.

W Uchwale nr XXV/267/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego uchwalono, że wysokość dodatku mieszkaniowego łącznie z ryczałtem na zakup opału nie może przekraczać 50% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 50% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni.

Uchwała nr XXXII/369/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Leszna reguluje następujące zagadnienia:

- przesłanki uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego (kryterium okresu zamieszkania, kryterium dochodowe, bezdomność),
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki dokonywania wymiany zajmowanego lokalu na wolny lokal z mieszkaniowego zasobu miasta oraz wzajemnej zamiany lokali pomiędzy lokatorami,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

W końcu uchwała nr XXXII/370/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r. w sprawie zasad polityki czynszowej reguluje podstawę ustalania przez Prezydenta Miasta Leszna stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Wprowadzono następujące rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,

- czynsz za lokale socjalne,
- czynsz za lokale zamienne,
- Czynsz za lokale zajmowane przez osoby, które nie wstąpiły w najem lokalu 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 umów najmu na czas nieoznaczony,
- Czynsz wolny za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wylicytowany w drodze przetargu.

Przedmiotowy czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Do czynników obniżających stawkę czynszu należą:

- Brak w mieszkaniu ciepłej wody,
- brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania,
- brak gazu przewodowego,
- brak wc w mieszkaniu,
- brak łazienki w mieszkaniu,
- wspólne użytkowania łazienki, kuchni i przedpokoju,
- mieszkanie w suterenie,
- brak bezpośredniego naturalnego oświetlenia w kuchni,
- mieszkania na parterze i czwartym piętrze oraz oficynie.

Czynniki zwiększające stawkę czynszu, to:

- położenie lokalu na pierwszym piętrze, o ile nie jest poddaszem,
- położenie lokalu w budynku wolnostojącym do 4 lokali,
- położenie lokalu w budynku wybudowanym po 1990 r.

Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony powinna być utrzymana na poziomie pokrywającym koszty eksploatacji i napraw oraz dającym możliwość finansowania remontów substancji mieszkaniowej. Stawkę czynszu za lokale socjalne określa się jako połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Leszna.

## **5. Wnioski wynikające z przeprowadzonej diagnozy stanu mieszkalnictwa Miasta Leszna.**

### ***5.1. Wnioski ogólne dotyczące stanu i wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta.***

Oceniając wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna należy stwierdzić, iż na tle zasobu innych miast podobnej wielkości w Polsce wypada on dobrze. Leszno jest miastem wysoko zurbanizowanym, a liczba inicjatyw prywatnych wśród mieszkańców w zakresie



budownictwa wykazuje ciągły wzrost. Mimo jednak, iż ogólna liczba mieszkań i domów jednorodzinnych jest stosunkowo duża, zasób komunalny w porównaniu z innymi miastami wymaga rozbudowy, szczególnie w zakresie lokali socjalnych. Zgodnie bowiem z przyjętymi tendencjami gmina może prowadzić efektywną politykę mieszkaniową zaspokajając tym samym potrzeby mieszkańców, gdy jej zasób komunalny stanowi 5 – 35 % ogólnego zasobu mieszkaniowego. W przypadku Leszna natomiast zasób komunalny stanowi 12 % zasobu ogólnego Miasta, a zatem mieści się w granicach pożądanej proporcji.<sup>6</sup>

O tym, iż zwiększenie liczby mieszkań, tak komunalnych jak i prywatnych jest kwestią w zasadzie najistotniejszą świadczy także wskaźnik liczby mieszkań przypadający na 1000 mieszkańców, który choć na tle kraju przedstawia się dobrze to jednak pozostaje niższy niż w krajach tzw. „Starej Unii Europejskiej”, gdzie sięga poziomu 400 – 420 mieszkań.

Odnosząc się do kwestii wieku i stanu zasobu komunalnego Leszna uwagi wymaga fakt, iż składają się na niego głównie lokale znajdujące się w budynkach powstałych 60 – 100 lat temu (ponad 70 %), potrzebujących ciągłej renowacji, niezbędne jest zatem ciągle pozyskiwanie środków koniecznych na ten cel, tak by lokale te spełniały aktualnie obowiązujące standardy cywilizacyjne.

Przy ustalaniu kierunków polityki mieszkaniowej Miasta Leszna, władze nie mogą zapomnieć również o stale wydłużającej się kolejce osób o najniższych dochodach oczekujących na lokale socjalne.

Rozważając kwestię bazową związaną z realizacją przedsięwzięcia głównego, jakim powinna być wspomniana wyżej rozbudowa całego zasobu mieszkaniowego Miasta, należy zadbać o dostępność przede wszystkim obszarów na realizację tego celu. W tym względzie prognoza jest pozytywna, gdyż za wystarczającą można uznać rezerwę ustaloną w planie ogólnym Miasta Leszna z 1993 r. (ok. 240 ha), pod warunkiem jednak, że 72 ha przeznaczone pod budownictwo zagrodowe przeznaczy się pod budownictwo jednorodzinne.

## **5.2. Funkcjonowanie MZBK**

Miejski Zakład Budynków Komunalnych został utworzony jako zakład budżetowy w 1991 r., za pomocą, którego Miasto miało zarządzać mieszkaniowym zasobem komunalnym.

Mimo, iż MZBK jest dobrze funkcjonującym pod względem organizacyjnym zakładem, nie można nie dostrzec faktu, iż w ciągu ostatnich 3 lat wyniki finansowe zakładu były co prawda dodatnie, ale wykazujące tendencje spadkową. W 2006 r. rentowność sprzedaży dla wyniku skorygowanego o dotacje wyniosła minus 14,1 %. Na coraz gorszą sytuację MZBK wpływ ma niewątpliwie także zmniejszenie ściągalności należności czynszowych. Wszystko to w konsekwencji prowadzi do coraz większego uzależnienia finansowego Zakładu od Miasta.

Dodać także trzeba, iż w Ministerstwie Finansów rozważana jest całkowita likwidacja zakładów budżetowych. Niezależnie jednak od tego, w jakim kierunku będzie zmierzał ustawodawca i jaką formę organizacyjną uzna za właściwą do realizacji zadań z zakresu

---

<sup>6</sup> Według danych Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UM w Lesznie.

gospodarki komunalnej, wobec pogarszającej się sytuacji MZBK konieczna jest jego restrukturyzacja finansowa.

Restrukturyzacja, o której mowa może stanowić jednocześnie przygotowanie do ewentualnego przekształcenia Zakładu w spółkę prawa handlowego, które w razie podjęcia decyzji o jego przeprowadzeniu pozwoliłoby na uniknięcie zaskoczenia rozwiązaniami ustawowymi.

### **5.3. Ocena polityki mieszkaniowej Miasta Leszna**

#### **5.3.1. Lokale socjalne**

Z przedstawionej diagnozy wyraźnie wynika, że liczba lokali socjalnych, którymi dysponuje miasto nie jest wystarczająca w odniesieniu do aktualnych potrzeb. Cały czas wydłuża się kolejka osób oczekujących na lokale socjalne. Linia orzecznicza Trybunału Konstytucyjnego umożliwiającą właścicielom prywatnym wynajmującym lokale dochodzenie zapłaty czynszów, z którymi zalegają lokatorzy z wyrokami eksmisyjnymi od gminy sprawia, iż marginalizowanie problemu jest niedopuszczalne. Mimo faktu podjęcia przez Miasto starań w kierunku polubownego załatwiania powstałych sporów, nie ulega wątpliwości, że nastąpi eskalacja roszczeń wynajmujących, których niepłacącym lokatorom Miasto nie jest w stanie dostarczyć lokali socjalnych.

Ponadto wydaje się także, iż permanentny brak lokali socjalnych wpływa również na niską ściągalność zaległości czynszowych przez MZBK, która z roku na rok spada. Część lokatorów lokali komunalnych, może odmawiać płacenia należnych opłat z uwagi na brak „sankcji” w postaci ewentualnego wykonania wyroku eksmisyjnego. Zatem budowa stosownej liczby lokali socjalnych w najniższym dopuszczonym przepisami standardzie poza centrum miasta mogłaby wpłynąć na tą grupę lokatorów mobilizująco, a tym samym poprawić wyniki windykacyjne MZBK, a poza tym pozyskać na inne cele część lokali obecnie wykorzystywanych na potrzeby socjalne, nierzadko znajdujące się w atrakcyjnych częściach miasta.

#### **5.3.2. Prywatyzacja mieszkaniowego zasobu komunalnego**

W części analitycznej przygotowanej Strategii wskazano, iż w ostatnich latach niebagatelnego znaczenia nabrało nabywanie przez osoby fizyczne mieszkań znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. Tendencja ta nie ominęła również Leszna. Aby pobudzić proces prywatyzacji mieszkaniowego zasobu komunalnego Rada Miasta w latach 2000 – 2006 podjęła cztery Uchwały regulujące prawnie ów proces.

Aktualnie po spełnieniu przewidzianych prawem przesłanek lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu komunalnego Miasta, przeznaczony do zbycia można nabyć z bonifikatą od 40 do 70 % ceny lokalu. Wysokość bonifikaty jest uzależniona m.in. od czasu zamieszkiwania w lokalu przez nabywcę oraz ewentualnie zabytkowego charakteru budynku, w którym znajduje się lokal.

W nawiązaniu do pojawiającej się co jakiś czas koncepcji wprowadzenia bonifikaty nawet 95 %, należy odnieść się z pewnym dystansem, gdyż jak już podniesiono wprowadzenie tak znacznego ułatwienia w nabywaniu lokali stanowiących zasób komunalny może prowadzić do utraty przez miasto lokali położonych w najdroższych czynszowo częściach miasta, tym samym pozbawiając Miasto ewentualnych zysków w przyszłości, bądź prowadzić do nabywania lokali przez osoby, które z przyczyn obiektywnych nie będą w stanie ich utrzymać.

Mając na względzie powyższe należy wszakże dążyć do racjonalnej prywatyzacji znacznej części zasobu komunalnego, tak by w perspektywie 10 – 20 lat przeważającą część lokali znajdującą się we władaniu miasta stanowiły lokale socjalne. Proces prywatyzacji jednak winien być prowadzony w oparciu o odpowiednio nowelizowane - w zależności od zmieniającej się sytuacji – akty prawa miejscowego.

Przede wszystkim zbywanie lokali komunalnych powinno być jednak dokonywane w oparciu o lokale komunalne znajdujące się w istniejących wspólnotach, a nie w sposób rozproszony. Zapobiegłoby to tworzeniu nowych wspólnot, co jest niepożądane dla Miasta z punktu widzenia choćby zarządzania istniejącym zasobem wchodzącym do powstałych wspólnot. Autorzy niniejszego opracowania postulują, by również te kwestie zostały uregulowane na najbliższe lata w jednym z aktów prawa miejscowego.

### 5.3.3. Polityka czynszowa

Politykę czynszową władz Leszna ocenić można jako stanowczą i konsekwentną mimo zmieniających się warunków politycznych. Z roku na rok czynsze są systematycznie podnoszone. Pozytywnie odnieść trzeba się także do faktu, iż władze Leszna starają się utrzymać procent udziału stawki czynszu w wysokości zbliżonej do pułapu 3% wartości odtworzeniowej.

Wskazane tendencje sprawiają, że opłaty pobierane tytułem czynszu wzrastają w stopniu umożliwiającym pokrycie przynajmniej części kosztów związanych z utrzymaniem komunalnego zasobu mieszkaniowego, co jest bardzo pożądane.

Tym nie mniej jednak zasadnym wydaje się usankcjonowanie określonej polityki czynszowej na nadchodzące lata w formie aktu prawa miejscowego, tak by można było w sposób precyzyjny określić wpływy do budżetu Miasta związane z sektorem mieszkaniowym.

### ***5.4. Realizacja inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego przez inne podmioty i indywidualnie.***

W Lesznie realizacja inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego przez inne podmioty niż samo Miasto mimo, iż ma miejsce, nie stanowi zasadniczego źródła pozyskiwania nowych lokali. Co prawda, w latach 1999 – 2004 Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oddało do użytku 188 mieszkań, z czego Miasto na mocy zawartego porozumienia uzyskało bezpośrednio do swojej dyspozycji 33, lecz aktualnie PTBS nie realizuje żadnych inwestycji. Działalności zaprzestała również Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa i to jeszcze w latach osiemdziesiątych XX w.

W chwili obecnej poza osobami prywatnymi jedynymi podmiotami realizującym budownictwo mieszkaniowe w Lesznie są Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”. Nieracjonalne byłoby zakładanie, iż liczba lokali dostarczanych przez te podmioty będzie wystarczająca do zaspokajania rosnących z różnych względów potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Leszna.

W związku ze wskazaną sytuacją, wśród czołowych zadań Miasta realizowanych w celu pozyskania większej liczby lokali do zasobu mieszkaniowego winno być wspomaganie nowych podmiotów mogących wypełnić powstałe braki w tym zakresie, bądź skłanianie takich podmiotów za pomocą prawnie przewidzianych środków, by zainteresowały się inwestowaniem w Lesznie.

W odniesieniu do inicjatyw prywatnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez samych mieszkańców miasto powinno się skupić w szczególności na zapewnieniu mieszkańcom terenów, na których inicjatywy te mogliby realizować. W tym celu konieczna jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej perspektywie objęcie całego obszaru Leszna miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które to zadania mają być realizowane w ramach punktów II.4.1. i II.4.2. Części operacyjnej Strategii Rozwoju Miasta Leszna.

## **6. Aneks tabelaryczny**

Tabela nr 9

*Bilans terenu objętego obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego z podziałem na przeznaczenie i własność gruntu.*

Uchwała Rady w sprawie planu	Powierzchnia (ha)					Własność: -Miasto Leszno -Skarb Państwa -pozostałe
	MN	MW	U	P,S	Inne	
2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr XV/183/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.1999 w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rej. ul. Osieckiej i torów kolejowych relacji Leszno – Jarocin.</b>	-	0,1ha	-	-	RO 0,1ha	Miasto Leszno
Uchwała Nr XV/64/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.01.1999 w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rej. ulic: Estkowskiego, Al. 21 Października i Kąkolewskiej.</b>	-	1,8ha	-	-	MN/U 0,9ha	Pozostałe
Uchwała Nr XIX/211/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 09.03.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rej. ulic: Poznańskiej, Gronowskiej, Antonińskiej i terenu PKP.</b>	1 ha	-	-	-	- MN/U 3,3ha - RO 3,55ha	Pozostałe
Uchwała Nr XX/224/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27.04.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania terenu dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w <b>rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej, Łowieckiej i Bilewiczówny.</b>	Mj 0,4ha	-	0,2ha	-	-	Pozostałe

2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr XX/226/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27.04.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rejonie ulic: Szybowników i Wolińskiej</b> w Lesznie.	-	-	0,9ha	-	-	Miasto Leszno
Uchwała Nr XX/229/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27.04.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rejonie ulic: Przemysłowej, Skarbowej i Al. Krasińskiego</b> w Lesznie.	-	-	UH/UG/UA 0,7ha	-	-	Miasto Leszno
Uchwała Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.06.2000r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna dotyczącej terenu położonego w Lesznie, w <b>rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych.</b>	-	-	-	3,0ha	-	Miasto Leszno
	-	-	-	1ha	-	Pozostałe (MPEC)
Uchwała Nr XXII/249/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.06.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna dotyczącej terenu położonego w Lesznie, w <b>rejonie ulicy Dekana.</b>	-	-	UA, S 1,5ha	-	-	Miasto Leszno
	-	-	UO 1,5ha	-	-	Pozostałe

2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr IV/41/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.12.2002r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna dotyczącej terenu w <b>rejonie ul. Estkowskiego.</b>	0,46ha	-	U/Uz/ /Us/Ks 2,7ha	-	-	Miasto Leszno
	9,8ha	-	3,1ha	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr XLII/438/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.02.2001r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rejonie ul. Sygietyńskiego i Kiepury.</b>	Mj 1,2ha	0,6ha	-	-	-	Pozostałe (Szpital)
Uchwała Nr XLII/439/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.02.2002r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>rejonie ul. Kąkolewskiej.</b>	-	-	-	-	KS 1,6ha	Miasto Leszno
	-	-	UP 6ha	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr XLII/440/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.02.2002r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna <b>rejonie ul. Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i PKP.</b>	-	-	U/ZP 1ha	-	-	Miasto Leszno



2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr VIII/73/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.04.2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie <b>ul. Obrońców Lwowa, Al. Z. Krasieńskiego, Wiaduktu im. Grota – Roweckiego i torów PKP relacji Poznań – Wrocław w Lesznie.</b>	-	-	2,1ha	-	-	Miasto Leszno
	-	-	0,7ha	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.04.2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie <b>Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie</b>	Mj 5ha	5,8ha	1,3ha	-	-	Skarb Państwa (AWRSP)
Uchwała Nr VIII/267/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.10.2000r. w sprawie ustalenia miejscowego zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w <b>części dotyczącej Osiedla Rejtana (całość) i Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie.</b>	-	1,4ha	U/Kg 0,3ha	-	-	Miasto Leszno
Uchwała Nr XV/182/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w kwartale ulic <b>Niepodległości, Dąbrowskiego, Krótkiej i Królowej Jadwigi w Lesznie.</b>	0,25ha	-	-	-	-	Miasto Leszno
	-	-	-	-	4AUC (adaptacja) 1ha	Pozostałe

2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr XIV/165/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30.09.1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Lesznie – „ <b>Gronowo</b> ” w rejonie ulic <b>Jana Kazimierza, Jagienki, Połanieckich i Kmicica</b>	-	-	UO 0,26ha	-	-	Miasto Leszno
Uchwała Nr L/389/98 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.05.1998r. w sprawie zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w <b>Lesznie – Gronowie (teren położony między ulicami Myśliwską, Łowiecką a projektowaną trasą szybkiego ruchu)</b> .	-	-	0,28ha	-	-	Miasto Leszno
	Mj/UR 1,87ha	-	-	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr XV/184/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego <b>m. Leszna w rejonie ul. Lipowej, Dożynkowej i Chociszewskiego w Lesznie.</b>	Mj 0,8ha	-	-	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr XV/185/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>terenu dla obszaru w Lesznie w rej. ul. Gronowskiej i Łowieckiej</b>	Mj 0,13ha	-	-	-	-	Pozostałe

2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr XXIII/256/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.08.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego <b>m. Leszna w rejonie ul. Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Mickiewicza w Lesznie.</b>	Mj 0,53ha	-	0,53ha	-	M/U (adaptacja) 3,5ha	Pozostałe
Uchwała Nr XXIII/257/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.08.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego <b>m. Leszna dotyczącej terenu w rejonie ul. Obrońców Lwowa.</b>	-	-	-	-	U/Ks 0,14ha	Miasto Leszno
	-	-	-	-	U/Ks 0,80ha	Pozostałe
Uchwała Nr XXVIII/325/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27.02.2001r. w sprawie ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru <b>położonego w Lesznie – „Gronowie” w rejonie ul. Jeziorkowskiej i Żółkiewskiego.</b>	-	-	-	-	U/Zp/UG 0,07ha	Pozostałe
Uchwała Nr XXV/284/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 07.12.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna <b>w rejonie ulic Święciechowskiej i Krzyckiego.</b>	6,60ha	-	2,80ha	-	-	Pozostałe

2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr XV/181/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna <b>w rejonie ulicy Osieckiej (cmentarz)</b>	-	-	UH 0,3ha	-	-	Miasto Leszno
Uchwała Nr VI/64/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.01.1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna <b>w rejonie ulic Estkowskiego, Al. 21 Października i Kąkolewskiej.</b>	-	0,3ha	-	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25.04.2002r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna oraz zmiany planu szczegółowego „ <b>Leszno – Zaborowo</b> ” w rejonie <b>ul. Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej.</b>	1,0ha	-	UG/UH/U T/US/MZ 8ha	-	-	Miasto Leszno
	-	-	0,3ha	-	-	Skarb Państwa
	-	-	4,7ha	-	-	Pozostałe
Uchwała Nr XIV/164/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30.09.1999r. w sprawie zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Lesznie - „ <b>Gronowo</b> ” w rejonie <b>ulic Poznańskiej, Juranda i torów PKP.</b>	MNU 0,2ha	-	0,2ha	-	KS 0,6ha	Miasto Leszno
	3ha	-	1,65ha	-	-	Pozostałe

2	3	4	5	6	7	8
Uchwała Nr VIII/71/2003 Rady Miejskiej Leszno z dnia 29.04.2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>w rejonie ulic Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie.</b>	Mj-MU 6,6ha	0,6ha	1,3ha	-	U/G 2,5ha	Miasto Leszno
	3,6ha	4,8ha	4,5ha	-	-	Skarb Państwa
	6,1ha	-	-	-	-	Pozostałe

Właściciel gruntu	MN budownictwo jednorodzinne (ha)	MW budownictwo wielorodzinne (ha)	U usługi (ha)	P,S przemysł, składy (ha)	Inne (ha)
Miasto Leszno	8,51	2,10	19,24	3,0	4,94
Pozostałe	31,43	2,70	21,18	1,0	13,12
Skarb Państwa	8,60	10,60	6,10	-	-
<b>RAZEM:</b>	<b>48,54</b>	<b>15,40</b>	<b>46,52</b>	<b>4,0</b>	<b>18,06</b>

Tabela nr 10

**Zestawienie terenów stanowiących własność Miasta Leszna  
przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe.**

Wyszczególnienie 2.	Ilość 3.	Pow. w m <sup>2</sup> 4.	Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego 5.
<b>Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne</b>			
<b>Zaborowo</b>			
a) ul. Wodna			Plan szczegółowy „Leszno – Zaborowo” w rejonie ul. Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej.
b) rej. ul. Henrykowskiej	1	1175	
	7	10389	
Rej. ul. Estkowskiego			<b>Plan szczegółowy rej. ul. Estkowskiego.</b>
Rej. ul. Osieckiej – Kąkolewskiej	4	4594	
	76	65903	<b>Plan szczegółowy w rej. ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie.</b>
Łanowa			Brak planu.
	2	25592	
<b>Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne</b>			
Gronowo			
a) ul. Chocimska	1	8760	Brak planu.
b) ul. Jagiełły	2	7623	Brak planu.
Os. Rejtana	1	7665	<b>Plan szczegółowy os. Rejtana i os. Zamenhofs</b>
Rej. ul. Osieckiej	1	22072	<b>Plan szczegółowy w rej. Al. Konstytucji 3 Maja oraz ul. Kąkolewskiej i Osieckiej.</b>
Rej. ul. Osieckiej – Kąkolewskiej	3	5964	<b>Plan szczegółowy w rej. ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie.</b>
ul. Mysliwska – Łowiecka	1	6816	Brak planu.
ul. Gronowska	2	6753	Brak planu.
ul. Gajowa	1	3948	Brak planu.
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>102</b>	<b>177254</b>	

## **CZĘŚĆ II**

**- Koncepcje rozwoju mieszkalnictwa  
oraz proponowane przedsięwzięcia strategiczne**

## 1. Uwagi ogólne

Jak wskazano we wprowadzeniu do Strategii, jej celem jest analiza aktualnego stanu mieszkalnictwa Miasta Leszna, polityki mieszkaniowej prowadzonej przez władze miasta, wysnucie wniosków z diagnozy, o której mowa oraz przedstawienie programu poprawy stanu mieszkalnictwa w mieście w okresie 5-10 lat poprzez nakreślenie koncepcji różnych kierunków działań, jakie obecnie wydają się realne. Projekty rozwiązań, o których mowa z jednoczesnym wskazaniem potencjalnie dostępnych środków ich realizacji ujęte zostały w Części II Strategii.

Długookresowość Strategii wynika z faktu, że widoczna poprawa warunków mieszkaniowych nie może nastąpić w krótkim czasie. Wskazanie różnych dróg dojścia i różnych instrumentów ma na celu pozostawienie możliwości wyboru konkretnych działań w miarę zmieniających się okoliczności. Należy mieć także na uwadze, że przygotowanie „Strategii rozwoju mieszkalnictwa Miasta Leszna” stanowi urzeczywistnienie jedynie jednego z zadań programu „Mój dom, moje miasto”, realizowanego w ramach Celu II „Części Operacyjnej Strategii Rozwoju Leszna” przyjętej w 2004 r. Powoduje to, iż dla pełnej realizacji celów wskazanych w niniejszej Strategii konieczne jest również wdrożenie innych programów stanowiących wykonanie Strategii Rozwoju Miasta Leszna, w szczególności zadań II.4.1., II.4.2. i II.4.3. Celu II. Również te okoliczności wpływają na długofalową perspektywę realizacji przedstawionego projektu.

## 2. Miejsce Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Strategii Rozwoju Leszna

Uchwałą Nr XXII/2242004, Rada Miejska Leszna przyjęła w dniu 26.08.2004r. następującą misję, wizję i cele strategiczne dla Miasta Leszna:

### *Wizja*

Leszno miastem średniej wielkości, oferujące mieszkańcom doskonałe warunki do życia i dobre miejsca pracy, a jednocześnie dla regionu będące centrum usługowym, posiadające szeroką ofertę w dziedzinie handlu, finansów, oświaty, kultury, medycyny, informacji, rekreacji i sportu.

### *Misja*

Leszno jest miastem, którego władze, podmioty gospodarcze, organizacje społeczne i mieszkańcy, kontynuując tradycje wielkopolskie w warunkach rosnącej konkurencji współpracują ze sobą, dążąc do lepszego wykorzystania lokalnych zasobów, możliwości wynikających z wielkości i położenia miasta, w celu podniesienia jego atrakcyjności, poziomu życia mieszkańców i rozwoju gospodarczego.



### *Cele strategiczne*

- I. Zmniejszanie poziomu bezrobocia przez zdynamizowanie lokalnej gospodarki i przyciągnięcie nowych inwestycji. Budowanie podstawy do trwałego rozwoju gospodarczego.
- II. **Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych.**
- III. Budowanie ponadlokalnej pozycji miasta jako centrum świadczenia usług dla otaczającego subregionu.

Wcześniej, w dniu 20.06.2002r., Rada Miejska Leszna podjęła uchwałę Nr XLIV/473/2002 w sprawie opracowania Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Lesznie, jako integralnej części Strategii Rozwoju Leszna.

Łącząc dyspozycje obu uchwał, Strategia rozwoju mieszkalnictwa w Lesznie ma następujący schemat realizacyjny:

#### **Cel strategiczny**

- II. Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych.

#### **Część operacyjna strategii**

##### **Program II.4. Mój dom – moje miasto**

###### Wskaźniki produktu

- dokument – strategia mieszkaniowa,
- opracowania planistyczne, mające na celu przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w ha,
- powierzchnia sprzedanych działek w m<sup>2</sup>.

##### **Zadanie II.4.4. Strategia mieszkaniowa**

###### Wskaźniki rezultatu:

- liczba zrealizowanych projektów,
- liczba osób oczekujących na lokale komunalne/socjalne,
- liczba zrealizowanych komunalnych/socjalnych potrzeb mieszkaniowych.

###### Wskaźniki oddziaływania:

- liczba nowych mieszkań oddanych do użytku w Lesznie,
- liczba nowych mieszkań komunalnych.

### 3. Gmina jako podmiot odpowiedzialny za rozwój mieszkalnictwa w mieście

Jednym z naczelnych zadań gminy w zakresie rozwoju mieszkalnictwa jest **stymulowanie podaży i popytu mieszkaniowego**. Wiele zależy od tego, czy polityka gminy skutecznie pobudza inicjatywy inwestorskie, wzmacniając zdolność do inwestowania i umiejętność samoorganizowania się przyszłych użytkowników. Stopień odpowiedzialności gminy za dobrobyt mieszkaniowy różnych grup ludności jest zróżnicowany w zależności od zdolności różnych grup społecznych do samodzielnego rozwiązywania problemów mieszkaniowych. W tym zakresie gmina winna pomagać tym, którzy nie są w stanie przyczynić się do pozyskania mieszkania, a także nie przeszkadzać tym, którzy mogą samodzielnie uzyskać mieszkanie na miarę swoich aspiracji.

Ponadto gmina winna **stymulować rozwój mieszkalnictwa własnościowego**. Zadaniem gminy jest popieranie rozwoju mieszkalnictwa własnościowego także dlatego, że może on wpływać na zmniejszenie ustawowych zobowiązań władz lokalnych w zakresie mieszkalnictwa czynszowego i zwiększenie rotacji w tych zasobach. Należy sfinalizować rozmowy z Zarządem Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., mające na celu przejęcie jego zasobu zlokalizowanego w Lesznie przez Miasto, tak aby mogło ono w pełni dysponować tym zasobem. Jednocześnie polityka władz lokalnych powinna zmierzać do tego, aby własność mieszkań i budynków znajdowała się w rękach osób, które są w stanie podjąć obowiązek związanym z ich prawidłowym utrzymaniem – w ramach budownictwa indywidualnego na własne potrzeby lub realizowanego przez inwestorów profesjonalnych.

Kolejną płaszczyzną, na której gmina powinna intensyfikować swoje działania, to **stymulowanie rozwoju budownictwa czynszowego**. Impulsem dla rozwoju tego rodzaju budownictwa będzie z pewnością przewidywany wzrost popytu na mieszkania, a z drugiej strony, wzrost mobilności społeczeństwa i związane z nią, częstsze niż dotychczas, zmiany mieszkania na odpowiednie do aktualnej sytuacji życiowej. Wzrost mobilności powinien sprzyjać rozwojowi takich sektorów jak:

- towarzystwa budownictwa społecznego,
- spółdzielnie lokatorskie,
- prywatne przedsięwzięcia czynszowe.

Możliwe są również pewne inicjatywy, które uzupełniałyby ofertę mieszkaniową trafiając do poszczególnych grup społecznych:

- współwłasność – jako forma stopniowego nabywania prawa własności – dla osób niezamożnych, szczególnie młodych,
- przekazywanie (lub sprzedaż za niską cenę) w zamian za remont – mogłoby dotyczyć to budynków zaniedbanych i o niskiej wartości w mało atrakcyjnych lokalizacjach,
- tanie budownictwo indywidualne na gruntach gminnych realizowane własnymi siłami przez słabe pod względem finansowym, lecz aktywne rodziny,
- budownictwo specjalne na potrzeby osób starych lub niepełnosprawnych.

Gmina powinna prowadzić politykę kształtowania umiarkowanych cen za tereny budowlane, o ile inwestor planuje przedsięwzięcie mieszkaniowe objęte preferencjami gminy. Gmina może wspomagać mało zasobnych inwestorów poprzez ułatwianie m. in.: pozyskiwania terenów, kompletowania uzgodnień, , udzielać ulg i zwolnień od należności publicznoprawnych. Innym instrumentem stymulowania rozwoju jest wspomaganie finansowe TBS-ów, względnie wnoszenie do nich aportów (głównie terenów budowlanych).

W zakresie zasobów mieszkaniowych gminy głównym celem działań gminy, jako właściciela winny być:

- utrzymanie i ulepszenie budynków mieszkalnych, aby stały się bezpieczne, funkcjonalne i energooszczędne, a również bardziej dochodowe,
- maksymalizowanie dochodów z lokali użytkowych, między innymi po to, aby móc inwestować w budownictwo mieszkaniowe,
- zmniejszenie kosztów świadczonych usług mieszkaniowych, między innymi w drodze usprawnienia zarządzania,
- zmniejszenie kosztów eksploatacji mieszkań, między innymi przez ograniczenie kosztów ogrzewania (termorenowacja).

Podstawowym środkiem, za pomocą którego gmina powinna realizować społeczną i gospodarczą politykę dotyczącą mieszkalnictwa stanowi wynajem.

Proponowane rozwiązania w tym zakresie to:

- podjęcie inicjatyw mających na celu zwiększenie liczby mieszkań komunalnych (w tym socjalnych),
- zwiększenie rotacji lokatorów w zasobach czynszowych należących do gminy poprzez zmianę lokalnych przepisów w zakresie przydziału, w tym określenie kryteriów dla priorytetów przydziałów,
- wprowadzenie nowych zasad postępowania w odniesieniu do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego,
- pomoc lokatorom w zakupie lub budowie innych mieszkań (np. TBS).

#### **4. Przedsięwzięcia strategiczne**

Rozwój mieszkalnictwa uzależniony jest od wielu czynników, jednak najważniejszym, wpływającym na dynamikę wzrostu zasobu mieszkaniowego, jego standard wyposażeniowy, trwałość, estetykę i powierzchnię lokali, jest tempo wzrostu gospodarczego.

Dynamika rozwoju gospodarczego bezpośrednio wpływa na dochody gospodarstw domowych, co przekłada się na ożywienie (albo stagnację) rynku mieszkaniowego we wszystkich, lub w większości sektorów własnościowych.

Ważną rolę odgrywają oczywiście też inne czynniki wpływające na kształtowanie się popytu mieszkaniowego, zwłaszcza w skali lokalnej, jak wzrost liczby ludności, skuteczność

polityki mieszkaniowej państwa i gminy, przygotowanie prawne i techniczne gruntów budowlanych, kształtowanie się cen na tereny, materiały itp.<sup>7</sup>

Strategia mieszkaniowa powinna formułować główne cele strategiczne dla mieszkalnictwa na terenie gminy. Cele te wyznaczają zadania dla wszystkich podmiotów działających na obszarze miasta w zakresie mieszkalnictwa.

#### **4.1. Restrukturyzacja zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym**

Restrukturyzację należy rozumieć jako ogół działań podejmowanych przez właściciela i organy firmy, a prowadzących do zmiany stosunków wewnętrznych firmy, relacji i procesów w niej zachodzących. W skład restrukturyzacji wchodzi wiele procesów, zarówno sformalizowanych (np. doskonalenie schematu organizacyjnego, zmiana obiegu dokumentów, zmiana i doprecyzowanie umów z usługobiorcami i dostawcami, kształtowanie wynagrodzeń), jak i nieformalnych (np. motywowanie do działania, zarządzanie przez cele).

Po przeprowadzeniu analiz działania MZBK (w tym ekonomiczno-finansowej i prawno-organizacyjnej), autorzy niniejszej Strategii stoją na stanowisku, iż niezbędnym jest przeprowadzenie restrukturyzacji w sferze finansowej, jeszcze w formule zakładu budżetowego, przed ewentualnym przekształceniem go w spółkę prawa handlowego.

Formuła zakładu budżetowego, w którego kosztach nie ma amortyzacji, a także umorzenie podatku od nieruchomości, umożliwiły uzyskanie w/w wyników finansowych – ewentualna zmiana formy organizacyjno-prawnej na spółkę prawa handlowego (przy niezmiennych parametrach ekonomicznych) spowodowałaby już w pierwszym roku działalności stratę finansową.

Dużym problemem Zakładu jest niska ściągłość opłat czynszowych, oscylująca w granicach 56% (z opłatami okresowo zalega 1556 z ogólnej liczby 2671 najemców MZBK). Nieściągnięte czynsze z czasem przechodzą w należności przeterminowane, a także nieściągalne. Poziom należności przeterminowanych (wraz z odpisami aktualizującymi i należnościami powyżej jednego roku) należy uznać za alarmujący – wymagający interwencji jeszcze przed zmianą formy organizacyjno-prawnej Zakładu. Należałoby się zastanowić nad ewentualnym przeprowadzeniem procedury abolicyjnej, jak i poddać indywidualnej analizie sytuację każdego dłużnika. Nierozwiązanie tego problemu, w świetle przepisów artykułu 25 ust. 7 ustawy o finansach publicznych uniemożliwia faktycznie, z uwagi na aktualną sytuację finansową, przekształcenie MZBK w spółkę prawa handlowego, gdyż powstała w wyniku przekształcenia spółka musiałaby przejąć należności i zobowiązania, których poziom już na starcie zaburzy jej działalność.

W zakresie opisanym powyżej wymagana jest interwencja gminy przed przekształceniem MZBK w spółkę prawa handlowego, natomiast w przypadku przekształcenia MZBK w jednostkę budżetową, problem zostanie przeniesiony na budżet gminy, gdyż wydatki tej jednostki będą pokrywane bezpośrednio z budżetu (art. 20 ust. 1

---

<sup>7</sup> W ostatnich kilku miesiącach nastąpił gwałtowny wzrost cen działek budowlanych, materiałów budowlanych oraz bardzo mocno wzrosły wynagrodzenia w branży budowlanej, co razem powoduje bardzo szybką dezaktualizację wszelkich planów inwestycyjnych, zarówno inwestorów indywidualnych, jak i zinstytucjonalizowanych.

ustawy o finansach publicznych). Także w przypadku likwidacji zakładu budżetowego (bez jego przekształcenia) należności i zobowiązania przejmie gmina (art. 25, ust. 6 ustawy o finansach publicznych).

Jeszcze innym rozwiązaniem niż przekształcenie całego MZBK w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością mogłoby być wyodrębnienie jedynie części majątku Zakładu i przekazanie go nowotworzonej spółce, tak by w efekcie w sektorze mieszkalnictwa w Lesznie działały zarówno zakład budżetowy jak i spółka z wyraźnym rozgraniczeniem ich wzajemnych zadań. Koncepcja taka mimo, iż posiada niewątpliwe zalety, w aktualnym stanie faktycznym byłaby trudna do zrealizowania, bez rozwiązania kwestii restrukturyzacyjnej Zakładu.

Nadto rozpatrując obie koncepcje przyszłości MZBK nie można zapominać, że Ministerstwo Finansów w ramach reformowania finansów publicznych, wyraziło zamierzenie całkowitej likwidacji zakładów budżetowych. Nie wiadomo jeszcze, w jakiej formie dojdzie do owej likwidacji, natomiast należy się spodziewać odpowiedniego rozwiązania ustawowego w ciągu najbliższych miesięcy.

W związku z powyższym aktualnie najwłaściwszym i najpilniejszym rozwiązaniem jest restrukturyzacja finansowa MZBK, a następnie przekształcenie go w spółkę prawa handlowego, gdyż zgodnie z aktualnym kierunkiem działań Ministerstwa Finansów jest prawie pewne, że likwidacja zakładów budżetowych nastąpi. Nie jest niestety wiadome jak ustawodawca ureguluje w przepisach przejściowych kwestie następstwa prawnego po likwidowanych zakładach. W zakresie restrukturyzacji formy organizacyjno-prawnej zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym można rozważyć dwa podstawowe warianty. W obu z nich istotne znaczenie ma to, żeby zobowiązania MZBK nie stały się zobowiązaniami nowo utworzonej jednostki. Dlatego też należy przeprowadzić likwidację zakładu budżetowego. Likwidacja zakładu budżetowego przeprowadzona na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o finansach publicznych polega na zakończeniu bytu prawnego i ekonomicznego zakładu budżetowego.

W ten sposób można uniknąć skutku określonego w art. 25, ust. 7 ustawy o finansach publicznych, który stanowi, że należności i zobowiązania zakładu budżetowego likwidowanego w celu przekształcenia w inną formę organizacyjno-prawną przejmie nowo utworzona jednostka. W przypadku bowiem likwidacji, lecz nie w celu przekształcenia, wspomniane należności i zobowiązania będą należnościami i zobowiązaniami gminy.

**W wariantcie pierwszym** po przeprowadzeniu likwidacji MZBK należy powołać nowy podmiot w postaci spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której zadaniem będzie zarządzanie zasobem komunalnym, w tym także mieszkaniami komunalnymi we wspólnotach mieszkaniowych. Z kolei wspólnoty mieszkaniowe winny zawrzeć umowy o zarządzanie z zarządcami nieruchomości. Zarządcą tym może być podmiot utworzony z pracowników, którzy dotychczas byli odpowiedzialni za zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w ramach MZBK, bądź też inny podmiot zewnętrzny.

Jedną z podstawowych wad rozwiązania zakładającego powołanie spółki zarządzającej komunalnym zasobem mieszkaniowym jest fakt, że zostanie ona objęta rygorami ustawy – Prawo zamówień publicznych.

**Wariant drugi** to propozycja utworzenia jednostki budżetowej w miejsce zlikwidowanego zakładu budżetowego. W ten sposób dojdzie do pełnego przejęcia przez budżet odpowiedzialności za wydatki związane z zarządzaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Jednakowoż decyzję, co do sposobu przeprowadzenia restrukturyzacji zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym, w zakresie zmiany formy organizacyjno-prawnej, w jakiej owo zarządzanie będzie wykonywane, należy uzależniać od konkretnego kształtu zapowiadanej przez Ministerstwo Finansów reformy finansów publicznych, która zakłada likwidację zakładów budżetowych.

#### **4.2. Zwiększenie i modernizacja zasobu mieszkaniowego.**

Podejmowane działania powinny mieć na celu w pierwszej kolejności zwiększenie zasobu mieszkaniowego na terenie miasta do poziomu zbliżonego do tego, jaki istnieje w krajach zachodnioeuropejskich (ok. 400 – 420 mieszkań na 1000 mieszkańców)<sup>8</sup>. Przyrosty nowych mieszkań powinny być zróżnicowane co do ceny, form własności i sposobu użytkowania, rodzaju zabudowy i standardu ze szczególnym uwzględnieniem, nisko-zasobnych gospodarstw domowych.

W Lesznie należy opracować i przygotować do realizacji nowe sposoby pozyskiwania mieszkań, przede wszystkim dla nisko zasobnych gospodarstw domowych. Gmina powinna bowiem pełnić rolę dostawcy mieszkań dla rodzin niezdolnych do samodzielnego rozwiązywania swoich problemów mieszkaniowych.

Zwiększenie leszczyńskiego zasobu mieszkaniowego może zostać także osiągnięte przez uruchomienie budowy małych budynków mieszkalnych z dużym udziałem pracy własnej przyszłych użytkowników. W tym celu musiałyby dojść do wyodrębnienia organizacyjnego grupy inwestorów niskobudżetowych, którzy określiliby założenia i organizację przedsięwzięcia, a także rozmiary i zakres pomocy gminy. Rola gminy ograniczyłaby się do pomocy technicznej, finansowej i organizacyjnej.

Powiększenie zasobu mieszkań socjalnych mogłoby się także odbywać przez adaptację części budynków z zasobu komunalnego, po uprzednim zaproponowaniu dotychczasowym lokatorom objęcia pełnostandardowych lokali komunalnych. Budynki i lokale wytypowane na socjalne należy wyremontować. Warto także podjąć działania zmierzające do zapobieżenia nadmiernej koncentracji (w ramach jednej ulicy, czy dzielnicy) mieszkań socjalnych.

Trzeba także rozważyć możliwość powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez realizację przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na nadbudowie istniejących budynków mieszkalnych lub przebudowie poddaszy i adaptacji ich na mieszkania. Takie przedsięwzięcie winno być poprzedzone szczegółową oceną kosztów jego realizacji.

---

<sup>8</sup> Biorąc pod uwagę obecną ilość mieszkań (21.809), aktualnie na 1.000 mieszkańców Leszna przypada 340 mieszkań.

Sposobem na zwiększenie komunalnego zasobu mieszkaniowego jest także nabywanie lokali na rynku wtórnym. Wynajem lokali dla mieszkańców przez gminę lub podmiot zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym powinien być starannie przygotowany. Gmina winna opracować szczegółowy regulamin, określający między innymi: wielkość mieszkań, standard lokali, lokalizację, maksymalną cenę za m<sup>2</sup>, za którą skłonna jest wynająć lokal, minimalny okres trwania umowy, itp.

Istotnym jest również doprowadzenie istniejącego obecnie w mieście zasobu mieszkaniowego do stanu bardziej odpowiadającego współczesnemu poziomowi cywilizacyjnemu, tak pod względem wyposażenia, jak też parametrów eksploatacyjnych. W szczególności budynki nadające się do modernizacji powinny być poddane remontom, względnie przebudowie zapewniającej:

- trwałość i estetykę,
- niższe zużycie energii na ogrzewanie,
- funkcjonalność,
- odpowiedni standard wyposażeniowy,
- dostępność dla osób niepełnosprawnych.

Konieczne jest także zapobieganie tworzeniu się substandardowych gett. Działania gminy powinny więc dotyczyć wszystkich sektorów i dzielnic, a szczególnie centrum miasta.

Liczebność, stan techniczny i wyposażenie komunalnych mieszkań daleko odbiega od potrzeb i norm technicznych. Możliwości techniczne poprawy standardu są ograniczone, a koszty modernizacji wysokie. Występuje wyraźna potrzeba pozyskiwania lokali socjalnych, w większej ilości niż dotychczas. Celowym jest wyznaczenie z zasobów komunalnych grupy budynków, które można przekwalifikować na lokale socjalne w całości, po uprzednim zaproponowaniu dotychczasowym lokatorom objęcia pełnostandardowych lokali komunalnych.<sup>9</sup>

Zadaniem gminy jest pozyskanie funduszy na sfinansowanie uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w podstawowe media oraz udział w finansowaniu małej architektury (np. ułożeniu kostki brukowej na chodnikach, drogach osiedlowych; zagospodarowaniu placów zabaw dla dzieci). Udział gminy w finansowaniu przedsięwzięć prowadzonych przez inne podmioty z pewnością spowoduje spadek cen za mieszkania, a tym samym wzrost liczby osób zainteresowanych zamieszkaniem w nowym mieszkaniu w Lesznie.

Niemniej istotne jest utrzymanie techniczne i modernizacja zasobu komunalnego, a także spółdzielczych budynków mieszkalnych w zakresie termoregulacji, likwidacji elementów budowlanych zawierających azbest, jak i dostosowania niektórych mieszkań do potrzeb osób niepełnosprawnych. W tym celu zarówno gmina, jak i właściciele i zarządcy odpowiednich budynków mieszkalnych powinni zogniskować swoje działania na planowaniu, finansowaniu, przygotowaniu technicznym i realizacji zadań mających na celu poprawę jakości życia i zapewnienie trwałości zasobu mieszkaniowego. Jest to tym bardziej istotne, że

---

<sup>9</sup> Tym samym nie należy tworzyć nowych wspólnot poprzez sprzedaż „pierwszych” lokali w budynku komunalnym, by nie zamknąć drogi do realizacji bardzo pilnego zadania, jakim jest zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

pojawiły się już roszczenia ze strony najemców komunalnych dotyczące standardów utrzymania budynków.

### **4.3. Zapewnienie lokali socjalnych.**

Gmina ma ustawowy obowiązek zapewnienia mieszkania osobom, które z przyczyn losowych, zdrowotnych, itp., nie są w stanie ponieść choćby części nakładów potrzebnych dla nabycia lub wynajmu mieszkania. Nie należy zatem tracić z pola widzenia konieczności zapewnienia mieszkań takim osobom. Również w Lesznie istnieje bowiem pewna liczba osób pozostających w strefie ubóstwa bez realnych możliwości wyjścia z tej sytuacji. Gmina nie dysponuje obecnie potrzebną liczbą mieszkań nadających się do ulokowania takich rodzin na warunkach mieszkania komunalnego, względnie lokalu socjalnego. W związku z dalszymi przekształceniami w sferze gospodarczej należy liczyć się z możliwością powiększenia liczby osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego i koniecznością znalezienia dla nich odpowiednich mieszkań. Należy zatem poczynić starania, aby rodziny mało zamożne mogły wykupić lub wynająć mieszkanie dostosowane do ich możliwości. Gmina powinna współorganizować lub skłaniać odpowiednimi zachętami deweloperów lub inne jednostki do takich działań.

Zapotrzebowanie na mieszkania socjalne, to jest niskostandardowe mieszkania dla osób, które nie są w stanie ponieść kosztów uzyskania i utrzymywania mieszkania, określono wstępnie na 80 mieszkań (poza 170 lokalami, już potrzebnymi dla wykonania wyroków sądowych). Gmina przygotowuje program pozyskania tych mieszkań w oparciu o odzysk mieszkań komunalnych w istniejących, starych zasobach.

Przedsięwzięcie określone jako zwiększenie zasobu mieszkań socjalnych stosownie do potrzeb związanych z utratą zdolności do pokrycia wydatków mieszkaniowych przez mało zasobne rodziny winno polegać w szczególności na pozyskiwaniu mieszkań z zasobu własnego miasta, z zasobu spółdzielczego, a także w drodze najmu. Konieczna jest także budowa niezbędnej, brakującej puli mieszkań. Realizatorem tego zadania winien być w przeważającej mierze Urząd Miasta.

Należy również wziąć pod uwagę możliwość wybudowania w mniej atrakcyjnych dzielnicach miasta nowych lokali socjalnych spełniających minimalne standardy wymagane przepisami prawa. Niewątpliwie spowodowałoby to zwiększenie ściągłości zaległości czynszowych przez MZBK. W obecnej sytuacji, w związku z niedoborem lokali socjalnych na terenie Leszna, istnieje bowiem pewna grupa lokatorów lokali komunalnych, w tym i socjalnych znajdujących się głównie w obrębie centrum miasta, którzy mają faktyczne możliwości regulowania należnych opłat. Nie czynią jednak tego, gdyż nawet w przypadku wydania wyroku eksmisyjnego nie ma możliwości ich usunięcia z zajmowanych lokali. Tak więc stworzenie lokali, o których mowa mogłoby działać na tych lokatorów mobilizująco.

Przy ustaleniu liczby i rozmieszczenia mających powstać lokali socjalnych, należy w szczególności uwzględnić dane MZBK dotyczące czasowego zwiększenia spłat należności czynszowych w momencie opróżnienia któregoś z aktualnie istniejących, mniej atrakcyjnych lokali socjalnych. Pozwoliłoby to ustalić liczbę lokatorów faktycznie zdolnych do ponoszenia obowiązków finansowych wobec Miasta oraz przewidywanych kwot, które w skali roku zostałyby w ten sposób pozyskane.



Stopniowa zmiana lokalizacji lokali socjalnych (wyprowadzenie ich poza centrum miasta) przyczyniłoby się także do pozyskania lokali, które mogłyby być przeznaczone na lokale usługowe lub handlowe, a zatem przynosić Miastu zyski oraz podniosło estetykę centrum.

Konsekwencją „wyprowadzenia” lokali socjalnych z centrum miasta w dalszej perspektywie mogłaby być również sprzedaż, bądź wynajem opróżnionych budynków na cele handlowe lub usługowe, co dostarczyłoby pewną część środków niezbędnych do dokonywania inwestycji związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy oraz innymi programami strategicznymi.

Wybór jednak lokali, czy budynków przeznaczonych na powyższy cel winien być dokonany nader starannie. Samo udostępnienie tych lokali względnie budynków innym podmiotom (poprzez sprzedaż, czy wynajem) nastąpić musi po dokonaniu szczegółowych uzgodnień, co do ich przeznaczenia, tak by miasto samo nie naraziło się na niebezpieczeństwo utraty wpływu na ogólny charakter jego reprezentacyjnych części oraz całkowitego wyzbycia się wyjątkowo cennych (z uwagi na położenie w centrum) lokali.

#### ***4.4. Zwiększenie liczebności mieszkań realizowanych przez TBS.***

Towarzystwa budownictwa społecznego zajmują się budową i eksploatacją domów na zasadach najmu, nabywania, remontowania i modernizowania budynków przeznaczonych na wynajem, sprawowaniem (na zlecenie) zarządu zasobami mieszkaniowymi, nie będącymi własnością TBS oraz inną działalnością związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. TBS-y mogą uzyskiwać dochody z działalności gospodarczej, ale nie podlegają one podziałowi między jego właścicieli i muszą być zużyte na cele statutowe, czyli budowę i eksploatację mieszkań na wynajem. Stawkę czynszu regulowanego dla TBS-ów ustala Zgromadzenie Wspólników TBS, przy czym jego górna granica jest wyższa niż ma to miejsce w odniesieniu do mieszkań komunalnych (do 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, a nie do 3%, jak to jest w zasobach komunalnych). Wynika to z faktu, że czynsz w TBS musi, obok kosztów eksploatacji i odpisu remontowego, pokrywać jeszcze spłatę kredytu.

Pozytywny wpływ na zasób mieszkaniowy Leszna wywarłoby zwiększenie liczebności mieszkań realizowanych w formule towarzystwa budownictwa społecznego. W tym celu należy rozważyć możliwość przejęcia zasobów PTBS Sp. z o. o. przez nowo powstały leszczyński TBS. W ten sposób gmina uzyskałaby możliwość kierowania do TBS-u niektórych mieszkańców zasobu komunalnego, którzy pozostawialiby dotychczasowe mieszkania celem powiększenia zasobu lokali socjalnych. Towarzystwo mogłoby podjąć na terenie gminy działalność developerską, a w perspektywie funkcję zarządzania zasobem komunalnym. Realizację rzonego przedsięwzięcia wymagałaby oczywiście współpracy gminy jako partycypanta TBSu oraz zarządu TBS, do którego należałoby przygotowanie i realizacja inwestycji, jak również zarządzanie i eksploatacja zasobu mieszkaniowego.

Przedsięwzięciem strategicznym jest powstanie do roku 2010 co najmniej 100 mieszkań w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Należy przyjąć, że:

- TBS działał będzie w formie spółki prawa handlowego, wyposażonej w przejęty przez Miasto zasób PTBS oraz nieruchomości gruntowe, na których będzie prowadził nowe inwestycje.
- Program TBS obejmie budowę i eksploatację budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami handlowymi, biurowymi i garażami realizowanymi w okresie 2008-2010. Okres budowy wynosi 2 lata. Oszacowanie nakładów inwestycyjnych oraz ich harmonogram ma charakter orientacyjny i wymaga dokładnego określenia w toku prac przygotowawczych i projektowych. Źródłem finansowania lokali użytkowych winny być środki przyszłych właścicieli oraz kredyty.
- Zakłada się, że służby gminy będą uczestniczyły we wstępnym przygotowaniu inwestycji.

Inicjację działalności TBSu należy poprzedzić zorganizowaną akcją objaśniającą oraz zaproszeniem do składania deklaracji, co pozwoli na realną ocenę liczby chętnych przyszłych najemców.

Przewiduje się wykonanie następujących kroków niezbędnych do rozpoczęcia realizacji budynków:

- Ustalenie podstawowych wielkości obliczeniowych i zobowiązań finansowych przyszłych najemców, w tym również tzw. partycypantów,
- Zebranie oficjalnych deklaracji przyszłych najemców,
- Zlecenie przez gminę wykonania dokumentacji technicznej (która potem może być wkładem do spółki),
- Ewentualne uzyskanie kredytu i realizacja inwestycji,
- Zarządzanie budynkiem po oddaniu go do użytku.

#### **4.5. Inne zadania.**

Inne cele i zadania w zakresie rozwoju mieszkaniowego zasobu miasta Leszna to:

- I. Planistyczne przygotowanie terenów dla budownictwa mieszkaniowego stosownie do przewidywanej przyszłej jego wielkości i struktury,
- II. Uzbrajanie terenów przeznaczonych dla budownictwa mieszkaniowego o różnych walorach lokalizacyjnych, cenach i przeznaczeniu,
- III. Uruchomienie bazy danych dotyczącej sytuacji mieszkaniowej w Lesznie.

I. Niebagatelne znaczenie w odniesieniu do zwiększenia zasobu mieszkaniowego miasta ma też przeprowadzenie planistycznego przygotowania terenów dla budownictwa mieszkaniowego stosownie do przewidywanej przyszłej jego wielkości i struktur. W tym celu miasto winno kontynuować swoje obecne działania w zakresie planowania przestrzennego, a także procedur opracowywania i uchwalania planów miejscowych zgodnie z zadaniem II.4.1. i II 4.2. programu „Mój dom, moje miasto” realizowanego w ramach Celu II „Części operacyjnej Strategii Rozwoju Leszna” przez Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miasta Leszna.

II. Dalej powinno się zadbać o uzbrajanie terenów przeznaczonych dla budownictwa mieszkaniowego o różnych walorach lokalizacyjnych, cenach i przeznaczeniu. W tym celu należy zapewnić kontynuację przygotowania technicznego, finansowego i realizacyjnego rozbudowy infrastruktury technicznej terenów dla mieszkalnictwa.

III. Ważną rolę w uporządkowaniu polityki mieszkaniowej mogłaby odegrać nowo utworzona baza danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej w Lesznie. Jej celem byłoby umożliwienie zebrania i udostępnienia wszelkich informacji potrzebnych do bieżącego prowadzenia polityki mieszkaniowej, monitorowanie nowych faktów z zakresu mieszkalnictwa oraz ułatwienie kontroli realizacji strategii. Owa baza danych winna być skorelowana z obiegiem informacji i dokumentów w ramach Urzędu Miasta Leszna. Aby baza mogła w pełni wypełniać swoją rolę należy przeprowadzić prace studialne i sondażowe, mające na celu weryfikację wielkości potrzeb mieszkaniowych oraz badanie popytu mieszkaniowego, a także hipotez ewolucji wielkości i struktury tego popytu w oparciu o badania. Baza danych służyć powinna zarówno Urzędowi Miasta, jak też potencjalnym inwestorom.

## **5. Źródła finansowania realizacji strategii.**

Sformułowane przedsięwzięcia strategiczne nie mogą być zrealizowane bez pozyskania wystarczających środków finansowych na ich wykonanie.

Dla sfinansowanie owych celów warto rozważyć następujące formy finansowania związane z:

- sprzedażą części zasobu mieszkaniowego na cele usługowe, w szczególności lokali znajdujących się w centrum oraz budynków powstałych po opróżnieniu istniejących lokali socjalnych (po przeniesieniu ich lokatorów do nowych lokali socjalnych poza centrum miasta),
- aktywizacją środków własnych ludności – m.in. partycypacja ludności w TBS,
- aktywizacją środków organizacji, instytucji i przedsiębiorstw – wspólne przedsięwzięcia z przedsiębiorstwami, spółdzielniami, bankami dla potrzeb pracowników, członków spółdzielni,
- majątkiem gminy jako aportem do wspólnych przedsięwzięć – nieruchomości jako aporty,
- efektywnym wykorzystaniem zasobów gminy – regulacja czynszów za lokale mieszkalne, poprawa efektywności usług,
- podatkami i opłatami lokalnymi – podatek od nieruchomości, opłaty adjacencje,
- przedsięwzięciami zwiększającymi budżet gminy – sprzedaż mieszkań, terenów, przedsięwzięcia gospodarcze gminy, emisja obligacji gminnych,
- środkami z budżetu państwa – dotacje na usuwanie wad technologicznych, docieplanie, współfinansowanie inwestycji infrastrukturalnych
- systemem bankowym – indywidualne kredyty hipoteczne, kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę,
- funduszami specjalnymi i fundacjami.

Realizacja strategii wymaga podjęcia działań powodujących wzmocnienie potencjału organizacyjnego Zespołu Roboczego w celu:

- stworzenia efektywnych mechanizmów wewnętrznej koordynacji Strategii,
- zapewnienie środków i wsparcia logistycznego w procesie wdrażania.

Proponuje się także:

- dalszą stopniową podwyżkę czynszów (zgodnie z aktualną tendencją), aż do osiągnięcia poziomu 3% wartości odtworzeniowej (z przekroczenie którego ustawa wiąże określone konsekwencje w zakresie podwyżek czynszów), przy jednoczesnym stosowaniu zabezpieczeń dla użytkowników o niskich dochodach,
- zreorganizowanie zarządzania zasobem lokali użytkowych tak, aby osiągnąć maksymalny możliwy dochód średnioterminowy, uwzględniając celowość dotychczasowych dzierżaw,
- rozważenie możliwości poszerzenia oferty (np. poprzez zmianę funkcji istniejących lokali),
- kontynuowanie zasad polityki prywatyzacji zasobów gminnych w zakresie preferencji dla procesów prywatyzacji prowadzących do czytelnych struktur przestrzennych własności i zarządzania – w szczególności sprzedaży całych budynków, a nie wybranych mieszkań (tak, by nie tworzyć nowych wspólnot mieszkaniowych),
- ewentualne zasiedlanie mieszkań o obniżonym standardzie przez młode małżeństwa, które własnymi siłami wyremontują mieszkania przekazane im z zasobu gminy.

Wszystkie przedsięwzięcia, z wyszczególnieniem realizacji konkretnych przedsięwzięć strategicznych, które stanowią określone ogniwa działań potrzebnych dla realizacji przedsięwzięć będą przedstawiane w ramach planów realizacji przedsięwzięć. Częstkowe plany sporządzane winny być na każdy rok. Stanowią one uszczegółowienie opracowanej i uchwalonej strategii. Ze względu na roczny cykl budżetowy muszą być one corocznie aktualizowane.

Niebagatelne znaczenia ma także pozyskanie poparcia społecznego dla realizacji strategii. W tym celu niezbędne jest informowanie członków Rady Miejskiej o tezach i opiniach dotyczących tworzonej strategii i uwzględniania formułowanych przez nich wniosków. Spotkania z komisjami Rady, a także ze środowiskami zainteresowanymi rozwojem mieszkalnictwa umożliwiają poznanie i uwzględnienie propozycji i wniosków zarówno ze strony Rady, jak też zainteresowanych grup społecznych.

## 6. Projekty przedsięwzięć strategicznych

Nazwa przedsięwzięcia	<b>Restrukturyzacja zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym</b>		Przedsięwzięcie strategiczne nr 1
Termin realizacji			
Cel nadrzędny	Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych – Program „Mój dom – moje miasto”		
Cel realizacji przedsięwzięcia	Ulepszenie działalności w zakresie zarządzania komunalnym zasobem lokalowym		
Podmioty zaangażowane w realizację przedsięwzięcia:			
MZBK		Wydział Gospodarki Lokalowej	
Wydział Gospodarki Komunalnej			
Częstkowe plany działania:			
Zadanie 1	Przeprowadzenie analiz działania MZBK		
Zadanie 2	Restrukturyzacja finansowa zakładu		
Zadanie 3	Przekształcenie MZBK w inną formę organizacyjno-prawną		
Zadanie 4			
Zadanie 5			
Źródła finansowania zadań:			
<input type="checkbox"/> Budżet miasta		<input type="checkbox"/> Inne środki publiczne	<input type="checkbox"/> Fundusze prywatne
		<input type="checkbox"/> Inne źródła	
UWAGI:			

Nazwa przedsięwzięcia	<b>Zwiększenie i modernizacja zasobu mieszkaniowego</b>		Przedsięwzięcie strategiczne nr 2
Termin realizacji			
Cel nadrzędny	Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych – Program „Mój dom – moje miasto”		
Cel realizacji przedsięwzięcia	Zwiększenie i modernizacja zasobu mieszkaniowego na terenie miasta		
Podmioty zaangażowane w realizację przedsięwzięcia:			
Właściciele prywatni		Wydział Promocji i Rozwoju	
Wydział Gospodarki Nieruchomościami			
Częstkowe plany działania:			
Zadanie 1	Określenie możliwości faktycznych zwiększenia zasobu mieszkaniowego		
Zadanie 2	Analiza i wybór nowych sposobów pozyskiwania mieszkań		
Zadanie 3	Przygotowanie planu modernizacji zasobu mieszkaniowego		
Zadanie 4	Koordynacja robót modernizacyjnych		
Zadanie 5			
Źródła finansowania zadań:			
<input type="checkbox"/> Budżet miasta		<input type="checkbox"/> Inne środki publiczne	<input type="checkbox"/> Fundusze prywatne
<input type="checkbox"/> Inne źródła			
UWAGI:			

Nazwa przedsięwzięcia	<b>Zapewnienie lokali socjalnych</b>		Przedsięwzięcie strategiczne nr 3
Termin realizacji			
Cel nadrzędny	Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych – Program „Mój dom – moje miasto”		
Cel realizacji przedsięwzięcia	Realizacja obowiązków ustawowych gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych		
Podmioty zaangażowane w realizację przedsięwzięcia:			
Wydział Gospodarki Lokalowej			
MZBK			
Częstkowe plany działania:			
Zadanie 1	Dokładne określenie zapotrzebowania na mieszkania socjalne		
Zadanie 2	Przygotowanie programu zwiększenia puli lokali socjalnych		
Zadanie 3	Wybór sposobu pozyskanie nowych lokali socjalnych		
Zadanie 4	Stworzenie nowych lokali socjalnych		
Zadanie 5			
Źródła finansowania zadań:			
<input type="checkbox"/> Budżet miasta		<input type="checkbox"/> Inne środki publiczne	<input type="checkbox"/> Fundusze prywatne
		<input type="checkbox"/> Inne źródła	
UWAGI:			

Nazwa przedsięwzięcia	<b>Zwiększenie liczebności mieszkań realizowanych przez TBS</b>	Przedsięwzięcie strategiczne nr 4
Termin realizacji		
Cel nadrzędny	Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych – Program „Mój dom – moje miasto”	
Cel realizacji przedsięwzięcia	Rozwinięcie działalności towarzystw budownictwa społecznego	
Podmioty zaangażowane w realizację przedsięwzięcia:		
Pełnomocnik ds. TBS		Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Partycypanci		
Częstkowe plany działania:		
Zadanie 1	Rozpoznanie popytu na mieszkania w TBS	
Zadanie 2	Ustalenie zasad organizacyjnych TBS	
Zadanie 3	Powołanie i rejestracja TBS	
Zadanie 4	Realizacja budynku	
Zadanie 5		
Źródła finansowania zadań:		
<input type="checkbox"/> Budżet miasta	<input type="checkbox"/> Inne środki publiczne	<input type="checkbox"/> Fundusze prywatne
<input type="checkbox"/> Inne źródła		
UWAGI:		