



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 29 lipca 2015 r.

Poz. 4735

### UCHWAŁA NR X/59/2015 RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 23 lipca 2015 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2015 - 2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014 r. Nr 31 poz. 266) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2015 – 2019.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "ustawie" - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zmianami),
- 2) "lokalu" - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 3) "wynajmującym" - należy przez to rozumieć Miasto Luboń oraz jego jednostki organizacyjne,
- 4) "zarządzającym" - należy przez to rozumieć Biuro Majątku Komunalnego, które w imieniu wynajmującego zarządza częścią lub całością mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń lub inną osobę prawną działającą na zlecenie Miasta Luboń lub Miasto Luboń.
- 5) "gospodarowaniu zasobem" - należy przez to rozumieć w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzenie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczenie należności za wynajmowane lokale i nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami skarbu państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań planów remontów i ich prowadzenie oraz opracowań geodezyjno- prawnych i projektowych,
- 6) "instalacji wodociągowej" - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną wodę, w tym hydrofor oraz instalacji do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu,

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.

- 7) "instalacji kanalizacyjnej" - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki,
- 8) "ustępie" - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową i umywalkę (dotyczy również ustępu przynależnego do lokalu lecz położonego poza lokalem),
- 9) "łazience" - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę, jeżeli nie ma wydzielonego ustępu wyposażenie obejmuje również miskę ustępową,
- 10) "centralnym ogrzewaniu" - należy przez to rozumieć energię ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej (domowej), na równi z centralnym ogrzewaniem traktuje się ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne), jeżeli wynajmujący wyposażył lokal w tego typu ogrzewanie,
- 11) "zasobach Miasta Luboń" – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność miasta lub znajdujące się w samoistnym posiadaniu miasta oraz lokale stanowiące własność innych podmiotów wynajmowane przez miasto w celu ich podnajmowania.
- 12) "pomieszczeniu tymczasowym" – należy przez to rozumieć wskazany przez gminę lokal, do którego może nastąpić czasowe przekwaterowanie dłużnika w celu zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych w przypadku, gdy nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego, a który nie znalazł innego lokalu, który to lokal posiada dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem; oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą 22 budynki, w których znajduje się **198** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **7 113,38 m<sup>2</sup>**. Jeden z budynków znajduje się we Wspólnocie mieszkaniowej. W budynku tym jest 8 mieszkań o powierzchni użytkowej 452,00 m<sup>2</sup>.

2. W skład mieszkaniowego – komunalnego zasobu Miasta Luboń wchodzi:

| Lp | Adres budynku           | Rok zasiedlenia | Ilość mieszkań | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | Forma własności gruntu   |
|----|-------------------------|-----------------|----------------|--|--|
| 1  | Armii Poznań 35         | przed 1945r.    | 15             | 566,96                                 | Miasto Luboń   |
| 2  | Armii Poznań 66         | przed 1945r.    | 7              | 243,50                                 | Osoby fizyczne   |
| 3  | Armii Poznań 111        | przed 1945r.    | 4              | 111,90                                 | Miasto Luboń   |
| 4  | Cieszkowskiego 1        | przed 1945r.    | 5              | 268,50                                 | Miasto Luboń   |
| 5  | Fabryczna 62            | przed 1945r.    | 4              | 179,84                                 | 525 0000/750 0000 - Miasto Luboń;<br>225 0000/750 0000 - os. fizyczna            |
| 6  | Mazurka 28              |                 | 2              | 128,60                                 | Miasto Luboń   |
| 7  | 3 Maja 29               | Przed 1945      | 5              | 122,76                                 | Miasto Luboń   |
| 8  | Niepodległości 31       | 1998r           | 11             | 466,49                                 | Miasto Luboń   |
| 9  | Niepodległości 33       | 2004r           | 16             | 520,30                                 | Miasto Luboń   |
| 10 | Łączna 4                | Przed 1945      | 11             | 328,40                                 | Miasto Luboń   |
| 11 | Okrzei 41               | Przed 1945      | 4              | 162,40                                 | Miasto Luboń   |
| 12 | Okrzei 67               | Przed 1945      | 5              | 230,75                                 | Miasto Luboń   |
| 13 | Poniatowskiego 13 i 13a | Przed 1945      | 4              | 152,06                                 | Miasto Luboń   |
| 14 | Rydla 27                | 2001r           | 8              | 452,00                                 | 452 000/14404 000 - Miasto Luboń;<br>13952 000/14404 000 -wspólnota mieszkaniowa |
| 15 | Sienkiewicza 19 i 19a   | 1993r           | 5              | 197,60                                 | 313 0400/717 0000 - Miasto Luboń;<br>398 3000/ 717 0000 - osoby fizyczne         |
| 16 | Ks. Streicha 27         | Przed 1945      | 6              | 201,67                                 | Miasto Luboń   |
| 17 | Sobieskiego 59          | 1976r.          | 9              | 291,35                                 | Miasto Luboń   |
| 18 | Sobieskiego 59a         | 2005r.          | 6              | 211,50                                 | Miasto Luboń   |
| 19 | Tuwima 7                | Przed 1945r.    | 4              | 156,00                                 | Miasto Luboń   |
| 20 | Źródłana 3              | Przed 1945r.    | 15             | 540,68                                 | Miasto Luboń   |

|    |  |       |            |                |              |
|----|--|-------|------------|----------------|--------------|
| 21 | Źródłana 3 a                                 | 2009r | 26         | 790,16         | Miasto Luboń |
| 22 | Źródłana 3 b                                 | 2009r | 26         | 789,96         | Miasto Luboń |
|    | <b>Razem mieszkaniowy zasób Miasta Luboń</b> |       | <b>198</b> | <b>7113,38</b> |              |

### 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

| Lp. | Treść   | Lata     |          |          |          |          |
|-----|---|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |   | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     |
| 1   | Budynki mieszkalne w szt.                         | 22       | 22       | 22       | 22       | 22       |
| 2   | Ilość lokali mieszkalnych                         | 198      | 195      | 195      | 206      | 206      |
| 3   | W tym ilość lokali socjalnych                     | 36       | 39       | 43       | 53       | 55       |
| 4   | Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup> | 7 113,38 | 6 943,88 | 6 943,88 | 7 513,13 | 7 513,13 |

### 4. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- 1) W 2016 roku rozpoczęte zostaną prace przygotowawcze - projektowe do realizacji inwestycji, której rozpoczęcie planuje się na rok 2017, budowa budynku mieszkalnego z minimum 16 mieszkaniami, w tym 10 mieszkań socjalnych i 6 mieszkań komunalnych, o powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i technicznymi około 800,0m<sup>2</sup>. Planowana powierzchnia mieszkalna dla 16 mieszkań : 2 mieszkania o powierzchni mieszkalnej po 42,0 m<sup>2</sup>, 4 mieszkania o powierzchni mieszkalnej po 35,0 m<sup>2</sup>, 5 mieszkań o powierzchni mieszkalnej po 28,0 m<sup>2</sup>, 3 mieszkania o powierzchni mieszkalnej po 21,0 m<sup>2</sup>, 2 mieszkania o powierzchni mieszkalnej po 14,0 m<sup>2</sup>. Razem planowana powierzchnia mieszkalna w projektowanym budynku wyniesie około 455,0 m<sup>2</sup>.
- 2) W roku 2016 rozpoczęte zostaną prace przygotowawcze sprzedaży 5 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Okrzei 67, o powierzchni 230,75 m<sup>2</sup> i zostaną sprzedane 3 lokale mieszkalne przy ul. Rydla 27 G o powierzchni 169,50 m<sup>2</sup>.
- 3) W latach 2017 - 2018 planuje się realizację i zakończenie budowy budynku mieszkalnego z 16 mieszkaniami (10 mieszkań socjalnych + 6 mieszkań komunalnych) oraz sfinalizowanie sprzedaży 5 mieszkań w budynku przy ul. Okrzei 67.

§ 3. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Większa część budynków została wybudowana w okresie międzywojennym, a jeden w latach siedemdziesiątych. Pięć budynków wybudowano w latach 2000 – 2008. Budynki te wyposażone są w instalację wodociągową sieciową, trzy budynki w instalację gazową dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Z całego zasobu 8 budynków posiada przyłącza gazowe. Budynki wybudowane w latach 2006-2008 przy ul. Źródlanej 3 "a" i 3 „b” ( 52 lokale mieszkalne ) wyposażone są w piece elektryczne – akumulacyjne i oraz bojler elektryczne dla potrzeb ciepłej wody.

§ 4. 1. Dążąc do zapewnienia równowagi pomiędzy potrzebami a możliwościami wynajmującego, wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Lubonia nie powinna być mniejsza niż 2% ogólnej liczby mieszkań w mieście.

2. W celu zabezpieczenia wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie mieszkań przez wynajmujących w drodze:

- 1) budowy budynków mieszkalnych;
- 2) przebudowy;
- 3) zakupu całego budynku z wszystkimi wolnymi lokalami;
- 4) zakupu lokali mieszkalnych

**§ 5. 1.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych muszą spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000r.Nr 106 poz. 1126 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

2. Lokale, które nie spełniają technicznych wymogów określonych przepisami wymienionymi w ust. 1, wykorzystywane na stały pobyt ludzi, podlegają likwidacji z zastrzeżeniem ust. 3

3. Lokale, o których mowa w ust. 2, po ich opróżnieniu przez dotychczasowych lokatorów, mogą być poddane remontom i przeznaczone na lokale użytkowe lub pomieszczenia gospodarcze, a w przypadku braku takich możliwości - budynki w których są wyłącznie lokale, wymienione w ust. 2, podlegają rozbiórce.

4. Budynki stanowiące wyłączną własność wynajmującego, w których wszystkie lokale nie są wyposażone w instalację wodociągową lub instalację kanalizacyjną lub ustęp albo łazienkę lub gaz przewodowy, podlegają wydzieleniu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lubonia, a lokale w nich usytuowane stają się lokalami socjalnymi.

5. Lokale spełniające kryteria lokalu socjalnego, o których mowa w ust. 4 do czasu opróżnienia ich przez dotychczasowych najemców są wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

**§ 6.** Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Luboń, w tym ewidencję lokali socjalnych oraz ewidencję lokali, o których mowa w § 2 ust.1 i 2, a także ich bieżącą aktualizację prowadzi zarządzający.

**§ 7. 1.** Ustala się docelowy standard dla budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń, stanowiący załącznik nr 1.

2. Ustala się stan techniczny i docelowy standard lokali mieszkalnych, stanowiący załącznik nr 2.

3. Ustala się stan techniczny i minimalny standard lokalu socjalnego, stanowiący załącznik nr 2 pkt. 1.3.

**§ 8.** Wynajmujący zobowiązany jest corocznie do sporządzania zestawień potrzeb remontowych i potrzeb modernizacyjnych, obejmujących okres 12 miesięcy, biorąc pod uwagę ustalone standardy i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

**§ 9. 1.** Planuje się, że wynajmujący w latach 2015 - 2019 sprzeda około 8 mieszkań w 2 budynkach, w których najemcom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

2. W budynkach wymienionych w ust. 1, Wynajmujący oferować będzie lokale zamienne najemcom lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w ich nabyciu, z możliwością wypowiedzenia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy.

**§ 10.** Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Lubonia w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

**§ 11. 1.** Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu mieszkalnego.

**§ 12. 1.** Stawka bazowa nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej budynku, nie mniej jednak niż 2 % wartości odtworzeniowej.

2. Stawka bazowa określona w ust.1 nie dotyczy lokali wynajętych w budynkach wybudowanych po roku 2000 lub w budynku po modernizacji, w którym zostały wykonane ulepszenia ponoszące jego stan techniczny.

**§ 13. 1.** Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, określone w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu na okres 12 miesięcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na zasadach określonych w załączniku nr 3 niniejszej uchwały, na wniosek najemcy mieszkania komunalnego.

**§ 14. 1.** Stawka czynszu za lokal wynajęty w budynku wybudowanym po roku 2000 lub w budynku po modernizacji nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej.

2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do czasu opróżnienia lokalu do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednak nie mniej niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Postanowienia zdania poprzedzającego nie dotyczą osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu.

**§ 15. 1.** W umowie najmu zawartej z osobą, która oddała do dyspozycji wynajmującego lokal większy, co najmniej o jeden pokój, czynsz w okresie dwóch lat od zawarcia umowy najmu ustala się według stawek za lokal dotychczas zajmowany.

2. W umowie najmu zawartej z osobą, która oddała do dyspozycji wynajmującego lokal dotychczas wynajmowany ze względu na stan techniczny, czynsz w okresie dwóch lat od zawarcia umowy najmu ustala się według stawek za lokal dotychczas zajmowany.

3. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku, gdy stawka czynszu za dotychczas zajmowany lokal była wyższa od stawek czynszu za lokal wynajmowany.

**§ 16.** Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

**§ 17. 1.** Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Biuro Majątku Komunalnego w Luboniu, zwanym dalej BMK.

2. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy – wynikać będą z działań podejmowanych przez Biuro Majątku Komunalnego, zmierzających do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**§ 18.** Koszty utrzymania budynku stanowiącego wyłączną własność wynajmującego będą pokrywane z przychodów uzyskiwanych z tego budynku.

**§ 19. 1.** Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu jak w ust 1 Burmistrz Lubonia określi w drodze zarządzenia, zasady i tryb pobierania przez wynajmującego kaucji oraz jej zwrotu.

**§ 20.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) Czynsze za lokale użytkowe i inne pomieszczenia użytkowe;
- 3) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) Kredyty i pożyczki;
- 5) Dotacje,
- 6) Odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych.
- 7) zyski z funduszy dopłat, funduszy specjalnych, darowizn, funduszy Unii Europejskiej, partnerstwa publiczno – prywatnego, zyski z dzierżaw.

**§ 21. 1.** Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | Lata |      |      |      |      |
|-----|------------------|------|------|------|------|------|
|     |                  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|     |                  |      |      |      |      |      |

|    |   |         |         |           |           |         |
|----|---|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| 1. | Koszty remontów i modernizacji ( zł )       | 446 200 | 446 200 | 275 000   | 275 000   | 250 000 |
| 2. | Koszty inwestycji (zł )                     |         | 40.000  | 1 200 000 | 960 000   |         |
| 3. | Koszty bieżącej Eksploatacji ( zł )         | 450 950 | 450 950 | 431 110   | 486 850   | 489 285 |
| 4. | Koszt zarządu nieruchomości wspólnej ( zł ) | 1 650   | 1 350   | 1 350     | 1 350     | 1 350   |
|    | Razem ( zł )                                | 898 800 | 938 500 | 1 907 460 | 1 723 200 | 740 635 |

2. Wskazane w ust. 1 wartości kosztów remontów i modernizacji w stosunku do potrzeb określonych w § 2 ust. 3 i 4 pozwolą na realizację w okresie obowiązywania niniejszego programu zadań remontowych wykraczających poza wskazania wynikające z okresowych przeglądów budowlanych, kominiarskich i elektrycznych przyczyniając się do realnej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

**§ 22.** Koszt eksploatacji składa się między innymi z wynagrodzenia zarządzającego, wydatków na utrzymanie porządku, opłaty za ogrzewanie części wspólnych obiektów, kosztów przeglądów okresowych oraz konserwacji.

**§ 23.** Do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych wysokości.

**§ 24.** Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności :

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Miasta przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
3. Dalsza poprawa stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz dochodzenie do założonych standardów,
4. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
5. Efektywna realizacja polityki systemowej zamiany lokali. W celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, zamiana lokali może nastąpić w wyniku propozycji Gminy złożonej najemcy przez BMK,
6. Stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
7. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
8. Zagospodarowanie terenów wokół budynków mieszkalnych,
9. Kształtowanie polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe i socjalne,
10. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się we wspólnocie mieszkaniowej,
11. Podział i sprzedaż części przyległych terenów budynków komunalnych.

**§ 25.** Uchyła się uchwałę Rady Miasta Luboń nr XLI/237/2010 z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2010 - 2014.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady  
(-) Teresa Zygmantowska

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr X/59/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 23 lipca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata  
2015 - 2019.**

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowej nie rzadziej, niż co 7 lat.
3. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
7. Prawidłowe i zamykane wejście na dach, oraz sprawne drabiny na dach.
8. Sprawne łąwy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne, co 3 lata.
10. Umożliwienie odbioru programów radiowych i telewizyjnych objętych pakietem socjalnym.
11. Nieprzeciekający dach.
12. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne, co 1 rok.
13. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego. Średnie zapotrzebowanie mocy 5 kW.
14. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych. Kontrola szczelności 1 raz w roku.
15. Główny zawór ("kurek ogniowy") wyniesiony na zewnątrz.
16. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe) nie wykazujące zagrożenia.
17. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr X/59/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 23 lipca 2015 r.

## **STAN TECHNICZNY I DOCELOWY STANDARD LOKALU MIESZKALNEGO I SOCJALNEGO**

### **1.1. Stan techniczny lokalu mieszkalnego i socjalnego:**

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Wymienione okna i drzwi wejściowe do lokalu
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu.

### **1.2. Docelowy standard lokalu mieszkalnego i socjalnego:**

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
  - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
  - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
  - piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2 palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub, co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania izolacji akustycznej i termicznej, ochrony ppoż.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
9. Okna PCV, co najmniej z szybą podwójną, ze sprawnymi okapami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
10. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
11. Wyremontowane podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
12. Sprawne i nie przeciekające:
  - instalacje centralnego ogrzewania z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
  - piony wodne i kanalizacyjne.
13. Sprawne i o wystarczającej mocy zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne.
14. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

### **1.3. Minimalny standard lokalu socjalnego :**

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.

2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła: grzejniki CO, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub kuchnię elektryczną.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr X/59/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 23 lipca 2015 r.

### **CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU MIESZKALNEGO.**

1. Stawkę bazową dla lokali mieszkalnych podwyższa się z tytułu:

- a) wyposażenia lokalu w urządzenia wodociągowe - o 0,20 zł,
- b) wyposażenia lokalu w gaz przewodowy - o 0,20 zł,
- c) wyposażenia lokalu w ubikację - o 0,20 zł,
- d) wyposażenia lokalu w łazienkę - o 0,20 zł,
- e) wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie - o 0,20 zł,
- f) wyposażenia lokalu w urządzenia kanalizacyjne połączone z siecią miejską - o 0,20 zł, a w przypadku połączenia z szambem - o 0,10 zł

2. Jeżeli lokal został wyposażony w urządzenia wymienione w punkcie 1 na koszt najemcy, stawka bazowa ulega odpowiednio podwyższeniu tylko o 0,10 zł

3. Stawkę bazową dla lokali mieszkalnych obniża się z tytułu:

- a) w przypadku gdy doprowadzenie wody znajduje się w budynku lecz poza lokalem - o 0,10 zł,
- b) w przypadku gdy ubikacja znajduje się w budynku lecz poza lokalem lub jest przeznaczona do wspólnego użytku - o 0,10 zł,
- c) brak łazienki w lokalu – o 0,10 zł.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki bazowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal mieszkalny, jeśli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na stawkę bazową.

5. Obniżka stawki bazowej czynszu o 10 % przysługuje osobom:

- a) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.