

**UCHWAŁA NR XXVII/208/2020**  
**RADZIE MIASTA LUBOŃ**

z dnia 19 listopada 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Miasta Luboń na lata 2020 - 2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2020– 2026.

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 zlecenia 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

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

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,
- 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.

**§ 2.** 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy **197** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **7156,48** 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 1945 r.	15	566,96	Miasto Luboń
2	Armii Poznań 66	przed 1945 r.	7	243,50	Osoby fizyczne
3	Armii Poznań 111	przed 1945 r.	4	111,90	Miasto Luboń
4	Cieszkowskiego 1	przed 1945 r.	5	268,50	Miasto Luboń
5	Fabryczna 62	przed 1945 r.	4	179,84	współwłasność Miasto Luboń i osoby fizyczne
6	Władysława Reymonta 28		2	128,60	Miasto Luboń
7	3-go Maja 29	Przed 1945 r.	5	122,76	Miasto Luboń

8	Niepodległości 31	1998 r.	11	466,49	Miasto Luboń
9	Niepodległości 33	2004 r.	16	520,30	Miasto Luboń
10	Łączna 4	Przed 1945 r.	11	328,40	Miasto Luboń
11	Okrzei 41	Przed 1945 r.	4	162,40	Miasto Luboń
12	Okrzei 67	Przed 1945 r.	5	230,75	Miasto Luboń
13	Poniatowskiego 13 i 13a	Przed 1945 r.	4	152,06	Miasto Luboń
14	Rydla 27	2001 r.	6	452,00	współwłasność Miasto Luboń i osoby fizyczne
15	Sienkiewicza 19 i 19a	1993 r.	5	197,60	współwłasność Miasto Luboń i osoby fizyczne
16	Ks. Streicha 27	Przed 1945 r.	6	201,67	Miasto Luboń
17	Sobieskiego 59	1976 r.	9	291,35	Miasto Luboń
18	Sobieskiego 59a	2005 r.	6	211,50	Miasto Luboń
19	Tuwima 7	Przed 1945 r.	4	156,00	Miasto Luboń
20	Źródlana 3	Przed 1945 r.	15	540,68	Miasto Luboń
21	Źródlana 3 a	2009 r.	26	790,16	Miasto Luboń
22	Źródlana 3 b	2009 r.	26	789,96	Miasto Luboń
23	11 listopada	2003 r.	1	43,10	współwłasność Miasta Luboń i osób fizycznych
	<b>Razem mieszkaniowy zasób Miasta Luboń</b>		<b>197</b>	<b>7156,48</b>	

### 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

l.p.	Treść	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Budynki mieszkalne w szt.	23	23	23	23	23	24
2	Ilość lokali mieszkalnych	197	197	197	197	197	213
3	Powierzchnia lokali mieszkalnych	<b>7156,48</b>	<b>7156,48</b>	<b>7156,48</b>	<b>7156,48</b>	<b>7156,48</b>	7581,68

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

- 1) W roku 2023 planuje się realizację budowy budynku mieszkalnego z 16 mieszkaniami. Powyższe zależy od warunków finansowych Miasta Luboń w tym w szczególności od dostępności i warunków ewentualnych dofinansowań.

2) Docelowy stan techniczny budynku określa się w Załączniku nr 1 do Uchwały. Przewiduje się, że stan techniczny istniejącego zasobu nie będzie pogorszony.

**§ 3.** Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Większa część budynków została wybudowana w okresie międzywojennym, a jeden w latach siedemdziesiątych. Sześć 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 bojlerów elektrycznych 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 wynajmującego 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 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 takiej możliwości - budynki w których są wyłącznie lokale, wymienione w ust. 2, podlegają rozbiórce.

**§ 6.** Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Luboń 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.

**§ 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.** Nie planuje się sprzedaży lokali zasobu mieszkalnego.

**§ 10.** Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Luboń 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 podnoszące jego stan techniczny.

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

2. 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.

**§ 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 uprawnionych do zawarcia najmu socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia lokalu zamiennego lub zaoferowania zawarcia umowy najmu socjalnego.

**§ 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 Miasto Luboń w celu podnajmu.

**§ 17.** 1. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń prowadzi Biuro Majątku Komunalnego w Luboniu, zwane dalej BMK.

2. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń wynikać będą z działań podejmowanych przez BMK, zmierzających do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń.

**§ 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 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 Miasta Luboń 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 na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty remontów i modernizacji	206000	261000	200000	275000	250000	250000
2.	Koszty inwestycji	100000	270000	745000	1780000	640000	1938000
3.	Koszty bieżącej Eksploatacji	200000	240000	260000	270000	250000	250000
4.	Koszt zarządu nieruchomości wspólnej	1650	1950	2150	2350	2350	2350
	Razem	507650	772950	1207150	2327350	1142350	2440350

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 Miasta Luboń 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 Miasta Luboń złożonej najemcy przez BMK w Luboniu,

- 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,
- 10) Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się we wspólnocie mieszkaniowej,
- 11) Podział i sprzedaż części przyległych terenów budynków komunalnych.

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

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmanska**



### **STANDARD BUDYNKU KOMUNALNEGO**

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowe 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 ławy 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.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmantowska**

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

### **1. Stan techniczny lokalu mieszkalnego:**

- 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.

### **2. Docelowy standard lokalu:**

- 1) Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
- 2) Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
  - a) grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
  - b) piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
  - c) piece i trzony kaflowe.
- 3) Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym.
- 4) Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną 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 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:

- a) instalacje centralnego ogrzewania z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
- b) pionowy wodne i kanalizacyjne.

13) Sprawne i o wystarczającej mocy zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne.

14) Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmantowska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/208/2020  
Radzie Miasta Luboń  
z dnia 19 listopada 2020 r.

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

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

- 1) wyposażenia lokalu w urządzenia wodociągowe
- 2) wyposażenia lokalu w gaz przewodowy
- 3) wyposażenia lokalu w ubikację
- 4) wyposażenia lokalu w łazienkę
- 5) wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie
- 6) wyposażenia lokalu w urządzenia kanalizacyjne połączone z siecią miejską
- 7) wyposażenie lokalu w urządzenia kanalizacyjne połączone z szambem.

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

- 1) w przypadku gdy doprowadzenie wody znajduje się w budynku lecz poza lokalem
- 2) w przypadku gdy ubikacja znajduje się w budynku lecz poza lokalem lub jest przeznaczona do wspólnego użytku
- 3) braku łazienki w lokalu.

3. 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.

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

- 1) 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,

2) 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.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmanska**

## **Uzasadnienie**

Uchwalenie zapisów w projekcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2020 - 2025 pozwoli wyznaczyć kierunki do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do realizacji nowych mieszkań.

W uchwale określono wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Luboń oraz określono prognozę wielkości tego zasobu jak również prognozę wysokości wydatków.

Niezbędne stało się uwzględnienie w treści uchwały aktualnego stanu prawnego, który zmienił się od czasu podjęcia poprzednio obowiązującej uchwały. W szczególności wobec usunięcia z ustawodawstwa pojęcia „lokal socjalny” konieczne jest nadanie programowi takiej treści by korespondował on z resztą porządku prawnego.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń

**Teresa Zygmanska**