

Sytuacja mieszkaniowa na obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Leszna.

Informacja na temat liczby lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych na obszarze rewitalizacji Miasta Leszna. Sprzedaż mieszkań komunalnych.

1. Na obszarze rewitalizacji znajdują się 202 budynki publicznego zasobu mieszkaniowego, z czego 126 stanowi w 100% zasób komunalny zarządzany przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych. Pozostałe budynki obejmują: zasób mieszkań komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez MZBK (60), wspólnoty z mieszkańiami komunalnymi zarządzanymi przez podmiot zewnętrzny (6), nieruchomości przekazane miastu w obcy zarząd z powodu nieuregulowania sytuacji prawnej (1), zasób mieszkań w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa (9).

Na obszarze rewitalizacji znajdują się 132 lokale socjalne, w tym:

- 13 lokali we wspólnotach mieszkaniowych;
- 5 lokali w budynkach będących w zarządzie przymusowym;
- 114 lokali w budynkach komunalnych.

Miasto Leszno posiada również 10 pomieszczeń tymczasowych na tym obszarze.

Z dniem 21 kwietnia br. zgodnie z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobem Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. nie będzie już mieszkań socjalnych, a gmina na podstawie wyroków sądowych lub niskich zarobków będzie podpisywać umowy najmu socjalnego jeżeli będą spełniać standardy określone w ustawie.

Gmina nie będzie zmuszona wyodrębnić ze swojego zasobu budynków z lokalami socjalnymi.

2. Sprzedaż lokali komunalnych:

Tabela 1. Liczba sprzedanych mieszkań komunalnych z rozbiciem na obszar całego Miasta Leszna i strefę rewitalizowaną.

Lata	2017	2018
Miasto Leszno	35	24
Obszar objęty GPR	15	12

3. Prognozowana sprzedaż mieszkań komunalnych ujęta w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Leszna

Przyjęto założenie, że w okresie 2018 – 2022 średnioroczna sprzedaż lokali następująca na wniosek najemców wynosić będzie 40 lokali (łącznie 2000 m² powierzchni użytkowej). Poniższa tabela przedstawia prognozę sprzedaży lokali na wniosek najemców z uwzględnieniem dochodu ze sprzedaży.

Tabela 2

Sprzedaż mieszkań zawartych w załącznikach na wniosek najemców

L.p.	Rok	Ilość lokali / pow. m ²	Cena 1 m ²	Dochód ze sprzedaży
1	2018 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
2	2019 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
3	2020 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
4	2021 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
5	2022 r.	40/2000	2000,00	520 000,00
	RAZEM	200/10000	-----	2 600 000,00

Założenia:

1. średnia pow. użytkowa sprzedanych lokali w latach 2013 - 2017 wynosiła 55 m², średnia cena za 1 m² wynosiła 2095 zł do prognozy przyjęto pow. 50 m² i cenę 1 m² p.uż. 2000,00 zł
1. przyjęto średnio 80% bonifikaty od ceny sprzedaży i założenie, iż 1/2 nabywców kupuje lokale na raty przy wpłacie 30% ceny

Do całkowitej prywatyzacji przeznaczono 13 budynków, w których znajduje się 39 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2308,68 m².

Tabela 3. Sprzedaż budynków przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./ pow. w m ²	Liczba lokali użyt./ pow. w m ²	Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Dochód ze sprzedaży lokali użytkowych w zł	Razem	Rok sprzedaży
1	Chrobrego 37 pow.422,40 m2	-	6/422,4	-	1 074 000	1 074 000	2018
2	Łaziebna 8 pow.120,95 m2	3/120,95	-	200 000	-	200 000	2018
3	ul. Słowiańska 43 pow. 515,67 m2	8/515,67	-	1 050 000	-	1 050 000	2018
4	ul. Słowiańska 45 pow. 303,56 m2	3/180,52	1/123,04	360 000	360 000	720 000	2018
5	ul. Grunwaldzka 2a pow.154,30 m2	2/154,3	-	308 600	-	308 600	2018
6	Zacisze 23 pow. 223,85 m2	3/223,85	-	447 000	-	447 000	2018
7	Wałowa 14 pow.152,98 m2	4/152,98	-	306 000	-	306 000	2018
8	Narutowicza 25 pow. 236,84 m2	4/198,47	1/38,37	390 000	115 000	505 000	2018
9	Krasińskiego 28 pow. 262,27 m2	4/262,27	-	353 000	-	353 000	2019
10	Zielona 14 pow. 713,48 m2	1/150,31	5/563,17	300 000	1 120 000	1 420 000	2019
11	1 Maja 85 pow. 153,99 m2	3/153,99	-	300 000	-	300 000	2021
12	Poniatowskiego 5 pow. 120,40 m2	3/120,4	-	240 800	-	240 800	2021
13	Rynek Zaborowski 18 pow. 74,97 m2	1/74,97	-	150 000	-	150 000	2021
	Razem	39/2308,68	13/1146,98	4 405 400	2 669 000	7 074 400	-

Zasób budynków przeznaczonych do całkowitej sprzedaży ustalono według następujących kryteriów:

1. centrum Miasta,
2. niewielka liczba lokali mieszkalnych,
3. przewidywana wysoka cena zbycia.

Założenia:

Sprzedaż budynków nastąpi w drodze przetargu z zachowaniem pierwszeństwa najemców do nabycia lokali w trybie bezprzetargowym. Do wyliczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² pow. lokalu mieszkalnego w wysokości ca 2000,00 zł, a lokalu użytkowego w wysokości od 2000,00 zł do 4000,00 zł.

W poz. nr 9 przyjęto dochód ze sprzedaży gruntu pod usługi (handel, parking), w poz. nr 1 przyjęto dochód z wyceny rzeczoznawcy.

Niezależnie od planowanej sprzedaży budynków przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji, przewiduje się sprzedaż budynków znajdujących się w złym stanie technicznym lub do rozbiórki.

Tabela 4

Sprzedaż budynków w złym stanie technicznym

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszk./pow. w m ²	Liczba lokali użyt. /pow. użyt.	Dochód ze sprzedaży w zł	Data sprzedaży /rozbiórki	Ilość lokali zamiennych
1	Dożynkowa 37	5/199,61	-	400 000	2018	5
2	Średnia 22	2/92,61	-	185 000	2019	2
3	Klonowicza 6	6/227,69	-	1 400 000	2020	6
4	Klonowicza 7	4/171,04	-		2020	4
5	Klonowicza 8	5/254,42	-		2020	5
6	Średnia 14	6/150,42	-	300 000	2021	6
	Razem	28/1095,79	-	2 285 000	-	28

Założenie:

- do wyznaczenia dochodu przyjęto cenę 1 m² lokalu mieszkalnego w wysokości ca 2000,00 zł
- w przypadku rozbiórki budynku i planowaniu nowej zabudowy (poz. 3-5) przyjęto dochód ze sprzedaży terenu.

4. Stan potrzeb mieszkaniowych na dzień 1 stycznia 2019 r.:

- z wykazu 50
- lokalu socjalnego orzeczonego wyrokiem 116
- lokali zamiennych 23
- pomieszczenia tymczasowe 32

5. Kierunki działań dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- wykup partycypacji w budowie mieszkań w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- budowa mieszkań komunalnych na terenach po kolejowych przy ul. Towarowej w latach 2019-2021;
- budowę dwóch budynków mieszkalnych po 24 mieszkania przy ul. B. Jeziorkowskiej na działce o nr 85 MW/U W 2022 r.;
- zagospodarowywanie posiadanych i nabywanych budynków niemieszkalnych poprzez ich adaptację na cele mieszkaniowe;
- najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów;
- przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty prawne.

Leszno, dn. 04.02.2019 r

Sporządził:

Mariusz Suchanecki

Kierownik
Biura Gospodarki Lokalowej

