



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 lutego 2019 r.

Poz. 770

### UCHWAŁA NR IV/56/19 RADY MIEJSKIEJ LEGNICY

z dnia 28 stycznia 2019 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2019-2023.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U z 2018r.poz.994 z późn. zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2018 poz.1234 z późn. zm) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2019- 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:  
*J. Rabczenko*

Załącznik do uchwały Nr IV/56/19  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia 28 stycznia 2019 r.

## 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

### 1.1. Opis stanu istniejącego.

Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy składa się z komunalnych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych, stanowiących własność komunalną bądź współwłasność (wspólnoty mieszkaniowe). Liczba budynków komunalnych zasobu wynosi **254**, a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy **1.032**.

Liczba mieszkań komunalnych wg stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosi **5.307** lokali, a ich łączna powierzchnia użytkowa to **270.680** m<sup>2</sup>. Szczegółowe dane zasobowe obrazują tabele nr 1, 2 i 3.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy – **budynki** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	[liczba]	[ % ]
1.	Budynki komunalne	254	19,8
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1.032	80,2
3.	Budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy razem [1+2]	1.286	100,0

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy – **lokale** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Lokale mieszkalne	[liczba]	[m <sup>2</sup> ]	[%] [liczba]	[%] [m <sup>2</sup> ]
1.	Komunalne lokale mieszkalne ogółem, w tym:	5.307	270.680	100,0	100,0
2.	- znajdujące się w budynkach komunalnych	2.083	103.015	39,3	38,1
3.	- znajdujące się w budynkach wspólnotowych	3.224	167.665	60,7	61,9

Tabela nr 3. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy - **lokale socjalne** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Lokale mieszkalne	[liczba]	[m <sup>2</sup> ]	[ % ] [liczba]	[%] [m <sup>2</sup> ]
1.	Komunalne lokale mieszkalne ogółem, w tym:	5.307	270.680	100,0	100,0
2.	- lokale mieszkalne socjalne	290	9.746	5,5	3,6
3.	- lokale mieszkalne pozostałe	5.017	260.934	94,5	96,4

W liczbie **254** budynków całkowicie komunalnych **189** stanowią budynki mieszkalne, a **65** budynki mieszkalno-użytkowe.

Część mieszkaniowego zasobu gminy stanowi wydzielony zasób socjalny, obejmujący **30** budynków. Ponadto w budynkach niestanowiących wydzielonego zasobu socjalnego **25** lokali mieszkalnych wynajmowanych jest czasowo jako socjalne. Ogółem na dzień 30.06.2018 r. w zasobie znajdowało się **290** lokali mieszkalnych o charakterze lokali socjalnych, to jest: lokali zajmowanych umownie lub bezumownie jako socjalne, lokali do zasiedlenia jako socjalne i lokali spoza zasobu socjalnego, wynajmowanych

czasowo jako socjalne - o łącznej powierzchni **9.746m<sup>2</sup>**. W mieszkaniowym zasobie miasta Legnicy **132** lokale mieszkalne zajmowane są umownie jako socjalne, o łącznej powierzchni **4.662m<sup>2</sup>**.

Stan zasiedlenia lokali mieszkalnych wydzielonego zasobu socjalnego i lokali mieszkalnych spoza zasobu socjalnego, wynajmowanych czasowo jako socjalne, przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wydzielony zasób socjalny i lokale mieszkalne spoza zasobu socjalnego, wynajmowane czasowo jako socjalne - **stan zasiedlenia** (stan na dzień 30.06.2018r.)

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[m2]	[%] [liczba]
1.	Lokale mieszkalne ogółem w zasobie socjalnym, w tym:	392	14.399,3	100,0
2.	- wynajmowane na czas nieoznaczony (dotychczasowe umowy)	84	3.899,8	21,4
3.	- zajmowane bezumownie (po umowach na czas nieoznaczony)	20	805,2	5,1
4.	- wynajmowane jako lokale socjalne	107	3.778,0	27,3
5.	- zajmowane bezumownie (po umowach jako lokale socjalne)	132	4.659,0	33,7
6.	- do zasiedlenia jako lokale socjalne	26	425,1	6,6
7.	- przeznaczone do rozbiórki	23	832,2	5,9
8.	Lokale mieszkalne spoza zasobu socjalnego, wynajmowane czasowo jako socjalne	25	883,8	-
9.	<b>Lokale socjalne ogółem [4+5+6+8]</b>	<b>290</b>	<b>9.745,9</b>	-

Liczba lokali socjalnych od szeregu lat jest niewystarczająca w odniesieniu do potrzeb wynikających:

- z obowiązku dostarczania przez gminę lokali socjalnych (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokali w ramach umów najmu socjalnego) w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (z dniem 21 kwietnia 2019 r. z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu) oraz,

- z listy osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego.

Aktualnie niezrealizowanych pozostaje **531** wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, a liczba osób oczekujących na przydział takiego lokalu wynosi **126**. Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne wynosi **657** lokali i wykazuje tendencję wzrostową. Sytuację w najbliższych latach (począwszy od 1 maja 2019 r.) może poprawić przeznaczanie na potrzeby zawarcia umowy socjalnej lokalu, odpowiedniej liczby lokali zwalnianych w wyniku ruchu ludności.

W zasobie mieszkaniowym miasta Legnicy znajduje się **317** mieszkań niesamodzielnych (mieszkania ze wspólnym użytkowaniem przedpokoju, kuchni bądź łazienki tzw. wspólnym przedpokojem). Ponadto komunalny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem wielkości i standardu poszczególnych lokali mieszkalnych.

Przeszło **60%** mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co świadczy o dużym rozproszeniu zasobu mieszkaniowego. Z uwagi na prowadzoną sprzedaż mieszkań komunalnych obraz ten dynamicznie się zmienia. Aktualne rozproszenie zasobu obrazują tabele nr 5 i 6.

Tabela nr 5. Struktura własności - **mieszkania sprzedane** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1.	Wspólnoty z jednym sprzedanym mieszkaniem	24	2,3

2.	Wspólnoty z dwoma sprzedanymi mieszkaniami	71	6,9
3.	Wspólnoty z trzema sprzedanymi mieszkaniami	85	8,2
4.	Wspólnoty z czterema i więcej sprzedanymi mieszkaniami	852	82,6
<b>5.</b>	<b>Razem:</b>	<b>1.032</b>	<b>100,0</b>

Tabela nr 6. Struktura własności - **mieszkania niesprzedane** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1.	Wspólnoty z jednym niesprzedanym mieszkaniem	276	26,7
2.	Wspólnoty z dwoma niesprzedanymi mieszkaniami	176	17,1
3.	Wspólnoty z trzema niesprzedanymi mieszkaniami	200	19,4
4.	Wspólnoty z czterema i więcej niesprzedanymi mieszkaniami	380	36,8
<b>5.</b>	<b>Razem:</b>	<b>1.032</b>	<b>100,0</b>

W zasobie zamieszkuje blisko **12 tys.** osób, średnia powierzchnia mieszkania wynosi **51m<sup>2</sup>**, średnio na jedno mieszkanie przypada **2,2** osoby, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę to **22,8 m<sup>2</sup>**.

Charakterystyczne wskaźniki mieszkaniowe zasobu na tle kraju obrazuje tabela nr 7.

Tabela nr 7. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy - **wskaźniki mieszkaniowe**(stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Miasta w Polsce*	Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy
1.	Liczba mieszkań	9.600.000	5.307
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	620.000.000	270.680
3.	Liczba zamieszkałych osób	23.100.000	11.871
4.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]	64,5	51,0
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> na osobę]	26,8	22,8
6.	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	2,4	2,2

\*) Źródło: GUS Gospodarka mieszkaniowa w 2016 r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania i powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę oraz przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w zasobie miasta Legnicy są niższe od średnich krajowych dla miast w Polsce.

Strukturę wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia na tle średnich krajowych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy – **wyposażenie** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Mieszkania wyposażone w instalacje	Ogółem kraj*	Miasta w Polsce*	Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy
		[%]	[%]	[%]

1.	Wodociąg sieciowy	96,8	99,1	99,3
2.	Ustęp splukiwany	93,7	97,2	54,0
3.	Łazienka	91,3	95,5	50,1
4.	Gaz przewodowy	55,5	72,0	97,8
5.	Centralne ogrzewanie	82,1	87,4	6,5

\*) Źródło: GUS Gospodarka mieszkaniowa w 2016 r.

Z porównania wynika, że mieszkania komunalne w Legnicy charakteryzują się porównywalnym wyposażeniem w wodociąg sieciowy, wysokim stopniem wyposażenia w gaz przewodowy oraz niskim stopniem wyposażenia w łazienkę i w centralne ogrzewanie.

W prawie połowie mieszkań WC jest poza lokalem - na wspólnym przedpokoju lub na klatce schodowej. Wynika to przede wszystkim z wieku budynków i standardów budownictwa jakie wówczas występowały.

Lokale ogrzewane są w przeważającej większości piecami na paliwo stałe (**82,3%**), pozostałe centralnym ogrzewaniem (**7,3%**) oraz indywidualnym ogrzewaniem gazowym (**7,9%**) lub elektrycznym (**2,5%**).

### 1.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

Wyszczególnienie	Rok				
	2019	2020	2021	2022	2023
	[liczba]	[liczba]	[liczba]	[liczba]	[liczba]
Lokale wchodzące w skład zasobu	5.000	4.800	4.600	4.400	4.200

Tabela nr 9. Prognoza wielkości zasobu.

W prognozie wielkości mieszkaniowego zasobu miasta Legnicy na lata 2019 - 2023 przyjęto następujące założenia:

· zmniejszenie zasobu wskutek planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych o wielkości zgodne z prognozą podaną w tabeli nr 15,

· zmniejszenie zasobu wskutek przewidywanej liczby rozbiórek zgodnie z prognozą podaną w tabeli nr 14.

### 1.3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu.

Stan techniczny budynków i lokali zasobu jest ściśle powiązany z ich wiekiem. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne obrazuje tabela nr 10.

Struktura wiekowa mieszkaniowego zasobu Legnicy na tle kraju wypada niekorzystnie. Przeszło **86%** budynków z mieszkaniami komunalnymi zostało wybudowanych przed II wojną światową, gdzie w kraju dla miast ten wskaźnik wynosi zaledwie **19,1%**. Dla budynków w całości komunalnych ten odsetek jest jeszcze większy i wynosi blisko **95%**. Przeciętny wiek przedwojennych budynków komunalnych w Legnicy wynosi 100-110 lat, natomiast trwałość poszczególnych elementów konstrukcyjnych wg fachowej literatury szacowana jest na:

- fundamenty ceglane 70 – 150 lat,
- ściany ceglane 130 – 150 lat,
- konstrukcje stalowe 120 – 150 lat,
- stropy ceglane 100 – 130 lat,
- stropy drewniane belkowe 45 – 80 lat,
- dachy konstrukcji drewnianej 50 – 75 lat.

Tabela nr 10. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy - **struktura wiekowa budynków** (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Budynki wybudowane w latach:	Ogółem kraj*	Miasta w Polsce*	Legnica	
				budynki ogółem**	budynki komunalne
				[%]	[%]
1.	przed 1945	20,2	19,1	86,1	94,9
2.	1945 - 1970	24,0	23,0	10,3	1,2
3.	1971 - 1988	32,6	35,2	3,3	3,5
4.	1989 - 2017	19,5	20,1	0,3	0,4
5.	Będące w budowie	0,3	0,3	0	0
6.	nie ustalono	3,3	2,3	-	-

\*) Źródło: GUS Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011.

\*\*) Budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Zestawienie danych świadczy o dużym stopniu dekapitalizacji komunalnej substancji mieszkaniowej w Legnicy. Aktualny stan techniczny budynków mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych stanowiących własność komunalną bądź współwłasność przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Aktualny stan techniczny budynków (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Wyszczególnienie	Stan techniczny							
	Dobry		Średni		Zły i dostateczny		Ogółem	
	[liczba ]	[%]	[liczba ]	[%]	[liczba ]	[%]	[liczba ]	[%]
Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe*	189	14,7	667	51,9	430	33,4	1.286	100,0

\*) Budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Poszczególne kryteria oceny stanu technicznego budynków oznaczają:

· stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku w najbliższym czasie,

· stan średni – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku,

· stan zły i dostateczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki.

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach – **lokale wchodzące w skład zasobu.**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok									
		2019		2020		2021		2022		2023	
		[liczba]	[%]	[liczba]	[%]	[liczba]	[%]	[liczba]	[%]	[liczba]	[%]
1.	Stan techniczny dobry	750	15.0	816	17.0	874	19.0	924	21.0	924	22.0
2.	Stan techniczny średni	2480	49.6	2424	50.5	2346	51.0	2266	51.5	2184	52.0
3.	Stan techniczny zły i dostateczny	1770	35.4	1560	32.5	1380	30.0	1210	27.5	1092	26.0
4.	<b>Ogółem</b>	<b>5.000</b>	<b>100,0</b>	<b>4.800</b>	<b>100,0</b>	<b>4.600</b>	<b>100,0</b>	<b>4.400</b>	<b>100,0</b>	<b>4.200</b>	<b>100,0</b>

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Legnicy uwzględnia planowane nakłady na remonty i modernizacje w poszczególnych latach, przedstawione w tabeli nr 14, oraz udział gminy we współfinansowaniu zadań remontowych i inwestycyjnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

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

### Opis stanu istniejącego.

Z uwagi na znaczący wiek większość budynków wymaga poniesienia dużych nakładów remontowych i modernizacyjnych, przywracających im właściwy stan techniczny oraz wartość użytkową.

Dotyczy to przede wszystkim remontów elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, balkonów, dachów, klatek schodowych, a w mniejszym zakresie wymiany instalacji sanitarnych i elektrycznych, dobudowy przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz docieplenia ścian szczytowych.

Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono na podstawie zapisów protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali, wykonanych ekspertyz, zestawień niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów. Zbiorcze zestawienie potrzeb przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Zbiorcze **zestawienie potrzeb** remontowych i modernizacyjnych (stan na dzień 30.06.2018 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[tys. zł]	[%]
1.	Remonty dachów	116	17.400	32,8
2.	Remonty balkonów, naprawy/wymiany stropów, izolacje	203	3.000	5,7
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	84	1.700	3,2
4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych i wentylacji (dobudowa kominów)	70	2.000	3,8
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	117	1.404	2,6
6.	Remonty (naprawy/uzupełnienia) elewacji	474	9.480	17,9
7.	Docieplenie ścian szczytowych	74	5.180	9,8
8.	Malowanie klatek schodowych	195	4.875	9,2
9.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	2530	3.415	6,4
10.	Remont/przestawienie pieców	400	1.360	2,6
11.	Remont mieszkań	67	2.010	3,8
12.	Rozbiórki	5	400	0,7
13.	Dokumentacje (inwentaryzacje, ekspertyzy, projekty)	-	800	1,5
<b>14.</b>	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>53.024</b>	<b>100,0</b>

Zestawienie obejmuje budynki komunalne w całości oraz budynki wspólnotowe części dotyczącej lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy i jest odzwierciedleniem bieżących potrzeb w zakresie remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego oraz będących skutkiem zaległości z lat ubiegłych (tzw. luka remontowa).

Aktualnie potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zamykają się kwotą **53.024** tys. zł.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. **Plan remontów i modernizacji.**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					Ogółem
		2019	2020	2021	2022	2023	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	
1.	Remonty dachów	200	170	260	260	160	1.050
2.	Remonty balkonów, naprawy/wymiany stropów, izolacje	50	50	50	50	50	250
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	40	40	30	30	30	170
4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych i wentylacji (doszczelnienie kominów)	80	90	50	50	50	320
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	30	30	30	30	30	150
6.	Remonty (naprawy/uzupełnienia) elewacji	40	40	30	30	30	170
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	60	60	60	50	60	290
8.	Remont / przestawienie pieców	200	200	110	100	110	720
9.	Remont mieszkań	120	90	110	80	110	510

10.	Rozbiórki	50	50	40	40	40	220
11.	Pozostałe remonty (naprawa podłóg, tynków, stolarki, odgrzybianie i inne)	30	30	30	30	30	150
12.	Dokumentacje (inventaryzacje, ekspertyzy, projekty)	50	50	50	50	50	250
13.	Remonty bieżące wraz pogotowiem technicznym	650	650	650	650	650	3.250
14.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe, inne)	3.400	3.450	3.500	3.550	3.600	17.500
15.	Dobudowy przewodów kominowych, docieplenie ścian szczytowych	300	300	300	300	300	1.500
16.	Przebudowa i modernizacja lokali mieszkalnych	640	520	1.270	910	0	3.340
17.	Renowacja części wspólnych budynków mieszkalnych	3.670	1.940	1.500	0	0	7.110
18.	Pozostałe nakłady inwestycyjne (budynki, lokale, infrastruktura)	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	10.000
<b>19.</b>	<b>Razem</b>	<b>11.610</b>	<b>9.760</b>	<b>10.070</b>	<b>8.210</b>	<b>7.300</b>	<b>46.950</b>

Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki przeznaczane na remonty determinują kolejność realizacji zadań w poszczególnych kategoriach według następujących stopni pilności:

- pierwszy – wykonywanie zadań związanych z usuwaniem zagrożeń życia lub mienia lokatorów (usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, balkonów, remonty instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych, pieców, balustrad i poręczy),

- drugi - wykonywanie zadań zabezpieczających przed postępującą dekapitalizacją (remonty dachów, obróbek blacharskich, remonty instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, uzupełnienie elewacji),

- trzeci - wykonywanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów (docieplanie szczytów ścian budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej),

- czwarty - wykonywanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia (remonty elewacji, remonty balkonów, remonty klatek schodowych, wymiana bram wejściowych).

Znaczącą pozycją w środkach przeznaczanych na remonty i modernizacje jest udział gminy w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, prognozowany w okresie obowiązywania Wieloletniego programu... na kwotę **17.500** tys. zł, wynoszącą blisko **50%** środków planowanych ogółem.

### 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

#### 3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

W latach 2019 -2023 zgodnie z Uchwałą nr XX/188/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Legnica (tekst jednolity – Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 127 z dnia 9 stycznia 2013r.) ze zmianami, przewiduje się:

Wyłączenie ze sprzedaży:

- lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- lokali i budynków mieszkalnych, które posiadają status socjalnych (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokali zajmowanych w ramach umów najmu socjalnego),
- lokali mieszkalnych w budynkach, w których zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewidywana jest zmiana funkcji,
- lokali mieszkalnych, których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego,



·lokali mieszkalnych, których najemcy lub współmałżonkowie dysponują prawem własności gruntu przeznaczonego pod budownictwo jedno lub wielorodzinne.

Utrzymanie następującej kolejności przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży:

- lokale w domach jednolokalowych i dwulokalowych,
- lokale w domach wielolokalowych w przypadku ich jednoczesnego wykupu przez najemców,
- lokale w domach wielolokalowych, w których sprzedano dotychczas, co najmniej jeden lokal,
- lokale pozostałe.

Stosowanie bonifikat naliczanych od ceny:

·**97%** przy jednoczesnym wykupie lokali mieszkalnych przez wszystkich najemców i jednorazowej zapłacie,

·**95%** przy wykupie indywidualnym przez pojedynczych najemców i jednorazowej zapłacie,

·**80%** przy wykupie pojedynczych lokali mieszkalnych i rozłożeniu spłaty na raty.

Niestosowanie ulg przy sprzedaży:

·lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych, wyremontowanych lub adaptowanych przez gminę przed upływem 10 lat od dnia oddania ich do użytku,

- lokali w domach jednolokalowych i dwulokalowych,
- kolejnego lokalu mieszkalnego na rzecz tej samej osoby.

Nie zostaną objęte sprzedażą budynki wytypowane jako zasób socjalny (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokale zajmowane w ramach umów najmu socjalnego) oraz budynki objęte rewitalizacją.

W latach 2019 - 2023 planuje się sprzedaż rocznie do **200** lokali mieszkalnych. Ponadto sprzedawane będą wolne lokale mieszkalne w trybie przetargu, za ceny wolnorynkowe. Dotyczyć to będzie ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych, zwalnianych przez dotychczasowych lokatorów lub odzyskiwanych w wyniku przeprowadzonych eksmisji.

### 3.2. Sprzedaż lokali użytkowych.

W Latach 2019 - 2023 planuje się sprzedaż po 5 lokali użytkowych rocznie. Dotyczy to zarówno sprzedaży lokali na rzecz ich najemców jak również sprzedaży lokali wolnych.

Planowaną sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019 - 2023 przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr 15. Planowana sprzedaż **komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych**.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali użytkowych	Przewidywane wpływy
		[szt.]	[szt.]	[tys. zł]
1.	2019	200	5	4.100
2.	2020	200	5	4.100
3.	2021	200	5	4.100
4.	2022	200	5	4.100
5.	2023	200	5	4.100
<b>6.</b>	<b>Razem</b>	<b>1.000</b>	<b>25</b>	<b>20.500</b>

## 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

### 4.1. Polityka czynszowa.

Zasady polityki czynszowej stanowią kontynuację założeń obowiązujących w poprzednim Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy. Na lata 2019 – 2023 zakłada się coroczne wzrosty stawki bazowej czynszu oraz stawki czynszu za lokal socjalny (z dniem 21 kwietnia 2019 r. w ramach umów najmu socjalnego lokalu) o prognozowany wskaźnik inflacji.

Na dzień 1 lipca 2018 r. w lokalach komunalnych obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości **4,67 zł/m<sup>2</sup>**. Maksymalna stawka czynszowa obowiązująca w zasobie wynosi **7,01 zł/m<sup>2</sup>**, co stanowi **73,87%** wartości **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który dla województwa dolnośląskiego wynosi **9,49 zł/m<sup>2</sup>** i obowiązuje w okresie od 1 kwietnia do 30 września 2018 r. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi **0,78 zł/m<sup>2</sup>**, tj. **33,3%** najniższej stawki czynszowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Planowany harmonogram zwiększania stawki bazowej czynszu oraz stawki czynszu najmu socjalnego w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 16.

Tabela nr 16. Planowana wysokość stawki bazowej czynszu i stawki czynszu najmu socjalnego.

Lp.	Wyszczególnienie*	Rok				
		2019	2020	2021	2022	2023
		[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Stawka bazowa czynszu	4,83	5,00	5,18	5,36	5,55
2.	Stawka minimalna (-50%) czynszu	2,42	2,50	2,59	2,68	2,78
3.	Stawka maksymalna (+50%) czynszu	7,25	7,50	7,77	8,04	8,33
4.	Stawka czynszu najmu socjalnego	1,00	1,25	1,30	1,34	1,39

\*) *Stawki po podwyżce w danym roku*

Tabelę opracowano przy założeniu prognozowanej inflacji w każdym roku obowiązywania Wieloletniego programu... w wysokości **3,5%**. Stawka czynszu najmu socjalnego w latach 2019-2023 nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego zasobie.

Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu i czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, uwzględniających w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

Na lata 2019-2023 ustala się:

Czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej lub z centralnej ciepłowni - o **20%**,
- dla lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody zasilaną z kotłowni lokalnej lub z centralnej ciepłowni - o **20%**,
- dla lokali wyposażonych w mieszkaniowy węzeł cieplny wraz z ciepłomierzem – o **20%**,
- dla lokali znajdujących się w budynkach położonych w centrum miasta (budynki w obrębie małej obwodnicy i wzdłuż ulic wychodzących z małej obwodnicy do pierwszego skrzyżowania) - o **10%**.

Czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny - o **50%**,
- dla lokali w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego - o **25%**,
- dla lokali, w których ze względu na zły stan techniczny wyłączono z eksploatacji choćby jedną izbę na okres dłuższy niż jeden miesiąc - o **20%**,
- dla lokali, do których WC znajduje się w piwnicy lub poza budynkiem - o **20%**,
- dla lokali niewyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną - o **10%**,

- dla lokali niewyposażonych w instalację gazową - o **10%**,
- dla lokali nieposiadających łazienki - o **10%**,
- dla lokali, do których WC znajduje się na klatce schodowej - o **10%**,
- dla lokali nieposiadających pomieszczenia kuchennego - o **10%**,
- dla lokali posiadających pomieszczenie kuchenne bez okien - o **10%**,
- dla lokali, w których znajdują się pokoje bez okien - o **10%**,
- dla lokali położonych na ostatniej kondygnacji w budynkach powyżej czterech kondygnacji (z wyłączeniem budynków wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania) - o **10%**,
- dla lokali położonych w suterrenach - o **10%**,
- dla lokali położonych w oficynach - o **10%**,
- dla lokali posiadających wspólną używalność przedpokoju - o **10%**,
- dla lokali posiadających wspólną używalność kuchni - o **5%**,
- dla lokali posiadających wspólną używalność łazienki - o **5%**,
- dla lokali posiadających wspólną używalność WC położonego w obrębie lokalu - o **5%**.

W przypadku jednoczesnego wystąpienia kilku czynników zwiększających lub zmniejszających stawkę bazową ich wartości sumuje się z odpowiednim znakiem, a wysokość zwiększenia bądź zmniejszenia stawki bazowej ogranicza do **50%**.

#### 4.2 Warunki obniżania czynszu.

W przypadku osiągnięcia lub przekroczenia przez maksymalną stawkę czynszu wysokości równej **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego - wprowadza się obniżanie czynszu.

Warunki obniżania czynszu w zależności od dochodów gospodarstwa domowego najemcy przedstawia tabela nr 17. Obniżenia czynszu dokonuje się na indywidualny wniosek najemcy.

Tabela nr 17. Warunki obniżania czynszu.

Lp.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wysokością najniższej emerytury	Wysokość obniżki czynszu
		[%]
1.	Gospodarstwa jednoosobowe	Do 100% najniższej emerytury
2.		Od 101% do 150% najniższej emerytury
3.		Od 151% do 200% najniższej emerytury
4.	Gospodarstwa wieloosobowe	Do 50% najniższej emerytury
5.		Od 51% do 100% najniższej emerytury
6.		Od 101% do 150% najniższej emerytury

### 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

#### 5.1. Sposób i zasady zarządzania.

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,



1.	ZGM Legnica	254	100,0	22	2,1	276	21,5
2.	„DOMENA Centrum Nieruchomości Sp. z o.o.” Legnica	-	-	232	22,5	232	18,0
3.	AGBUD PPHU Legnica	-	-	175	17,0	175	13,6
4.	PROSPECTOR Sp. z o.o. Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	-	-	131	12,7	131	10,2
5.	JANDOM Legnica	-	-	67	6,5	67	5,2
6.	CONCORDIA Agencja Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o. Legnica	-	-	65	6,3	65	5,0
7.	INVEST DOM Biuro Obsługi Nieruchomości Legnica	-	-	62	6,0	62	4,8
8.	CZN Sp. z o.o. Polkowice	-	-	61	5,9	61	4,7
9.	PPHU ERBUD Legnica	-	-	60	5,8	60	4,7
10.	M-L PERFEKT Nieruchomości Legnica	-	-	39	3,8	39	3,0
11.	ANDOM Nieruchomości Legnica	-	-	28	2,7	28	2,2
12.	M2 Legnica	-	-	27	2,6	27	2,1
13.	DOMATOR Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	-	-	14	1,4	14	1,1
14.	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE (bezpośredni zarząd właścicieli)	-	-	12	1,2	12	0,9
15.	AGAT Nieruchomości Legnica	-	-	12	1,2	12	0,9
16.	EMIX Biuro Nieruchomości Legnica	-	-	10	1,0	10	0,8
17.	C&M SYSTEM Zarządzanie i Obrót Nieruchomościami Legnica	-	-	5	0,5	5	0,4
18.	BIURO-BUD Zarządzanie Nieruchomościami Złotoryja	-	-	4	0,4	4	0,3
19.	ELAND Nieruchomości Legnica	-	-	4	0,4	4	0,3
20.	FENIKS Zarządzanie Nieruchomościami Złotoryja	-	-	1	0,1	1	0,1
21.	NASZ DOM Zarządca Wspólnot Mieszkaniowych Legnica	-	-	1	0,1	1	0,1
<b>22.</b>	<b>Razem</b>	<b>254</b>	<b>100,0</b>	<b>1.032</b>	<b>100,0</b>	<b>1.286</b>	<b>100,0</b>

We wspólnotach z udziałem gminy występuje duże zróżnicowanie jednostkowych zaliczek na eksploatację i na fundusz remontowy oraz stawek wynagrodzenia zarządcy, co obrazuje tabela nr 19.

Tabela nr 19. **Jednostkowe stawki** opłat we wspólnotach mieszkaniowych (stan na dzień 30.06.2018 r.).

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość		
		średnia	minimalna	maksymalna
		[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Jednostkowa zaliczka eksploatacyjna	0,94	0,35	3,00
2.	Stawka wynagrodzenia zarządcy	0,53	0,30	1,00
3.	Jednostkowa zaliczka na fundusz remontowy	1,55	0,30	4,20
4.	Razem	3,02	-	-

## 5.2. Zmiany w zakresie zarządzania.

Przyjęte w Wieloletnim programie... zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach mogą dotyczyć:

- zarządzania i administrowania budynkami, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz terenami przyległymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, stanowiącymi wyłączną własność gminy,

- sprawowania funkcji właścicielskich we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy. Zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu ma **prawo i obowiązek** współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

**Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych zastrzeżone jest dla ogółu właścicieli bądź ich reprezentacji - zarządów.**

Aktualnie w przedmiocie zarządzania obszar kompetencji właścicieli obejmuje **1.032** budynków, a kompetencje gminy dotyczą **254** budynków. Obszary te będą ulegać w okresie obowiązywania Wieloletniego programu...postępującym zmianom, z tendencją **stale malejącą** w liczbie budynków i lokali komunalnych oraz **utrzymującą się na wysokim poziomie około 1000** budynków liczbą budynków wspólnotowych. Szczegółowe liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, oraz liczby budynków i lokali komunalnych w poszczególnych latach obowiązywania Wieloletniego programu... trudne są do przewidzenia, poza stałym, stopniowym zmniejszaniem się wielkości udziału gminy ogółem we wspólnotach.

Z uwagi na trudne do szczegółowego określenia w wielkości i wymiarze finansowym zmiany w mieszkaniowym zasobie miasta Legnicy - **w latach 2019 - 2023 nie przewiduje się zmiany dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym formy organizacyjnej jednostki zarządzającej (zakład budżetowy).**

Jest to sprawdzający się przez wiele lat sposób zarządzania deficytowymi sferami gospodarki, do jakich niewątpliwie zalicza się mieszkaniowa gospodarka komunalna, głównie ze względu na dopuszczaną przepisami prawa możliwość otrzymywania przez zakład budżetowy dotacji przedmiotowej na dofinansowanie remontów i kosztów utrzymania lokali, lub dotacji celowej na finansowanie kosztów realizacji inwestycji.

Ostateczny model zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy możliwy będzie do ustalenia po zakończeniu prywatyzacji lokali mieszkalnych i określeniu docelowego zasobu (listy budynków mieszkalnych, które nie będą prywatyzowane, bądź prywatyzacja będzie możliwa pod warunkiem jednoczesnego wykupu wszystkich lokali).

## 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Przyjmuje się, że w latach 2019 - 2023 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- dotacja przedmiotowa z budżetu gminy,

- dochody z najmu i dzierżawy komunalnych lokali i nieruchomości użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży,
- przychody finansowe (tj. zapłacone odsetki za zwłokę od należności),
- pozostałe (między innymi przychody z reklam, dzierżawy miejsc pod pojemniki oraz pokrycie amortyzacji, będące przychodem stanowiącym obowiązkowe księgowe odzwierciedlenie kosztów amortyzacji, związanych z eksploatacją budynków i lokali mieszkalnych),
- inne źródła przewidziane przepisami prawa.

Zakłada się, że wskazane wyżej przychody finansować będą:

- bieżącą eksploatacją lokali i budynków komunalnych łącznie z ich amortyzacją,
- koszty utrzymania technicznego, tj. remonty i konserwacje wraz z pogotowiem technicznym zasobów,
- koszty związane z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- koszty odpisów aktualizujących należności zagrożonych nieściągalnością,
- koszty windykacji, sądowe, komornicze oraz inne koszty związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Do źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej nie zalicza się tych przychodów, które rozliczane są z użytkownikami lokali do wysokości poniesionych kosztów. Są to przede wszystkim przychody z tytułu świadczeń tj. opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, za dostawę energii cieplnej, za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zaliczki od właścicieli lokali wnoszone na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości do momentu zmiany zarządcy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów w latach 2019 - 2023 przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20. **Źródła finansowania** gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					Ogółem
		2019 [tys. zł]	2020 [tys. zł]	2021 [tys. zł]	2022 [tys. zł]	2023 [tys. zł]	[tys. zł]
1.	Czynsz za najem komunalnych lokali mieszkalnych	7.900	7.700	7.400	7.060	6.720	36.780
2.	Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	2.600	2.250	2.360	2.480	2.600	12.290
3.	Dotacja budżetowa	6.700	7.500	8.000	8.500	9.000	40.500
4.	Dochody z najmu i dzierżawy komunalnych lokali i nieruchomości użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży	300	300	300	300	300	1.500
5.	Przychody finansowe	800	800	750	700	650	3.700
6.	Pozostałe przychody	2.145	2.135	2.120	2.110	2.105	10.615
<b>7.</b>	<b>Razem</b>	<b>21.245</b>	<b>20.685</b>	<b>20.930</b>	<b>21.150</b>	<b>21.375</b>	<b>105.385</b>

Prognoza wielkości przychodów została przygotowana w szczególności w oparciu o następujące założenia:

- sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w poszczególnych latach będzie zgodna z wielkościami podanymi w tabeli nr 15,

·w celu utrzymania stanu technicznego zasobu przyjmuje się, że w roku 2019 dotacja przedmiotowa wyniesie 6.700 tys zł, w roku 2020 wyniesie 7.500 tys zł, natomiast w latach kolejnych będzie wzrastać o 500 tys. zł,

·stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz stawka czynszu najmu socjalnego podwyższana będzie corocznie o wartości zgodne z podanymi w tabeli nr 16.

Rzeczywista struktura źródeł finansowania kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Legnicy oraz rozmiary środków finansowych wpływających na poziom utrzymania tych zasobów w latach 2019 - 2023 będą pochodną wielu zmiennych czynników, do których zaliczyć można przede wszystkim:

·realizowaną politykę czynszową (przyjęte stawki opłat za lokale mieszkalne, terminy wprowadzania podwyżek),

·przyjętą politykę prywatyzacyjną (dotyczącą lokali mieszkalnych i użytkowych),

·zwiększenia stanu zasobu mieszkaniowego (przejęcia lokali od Skarbu Państwa i inne),

·wielkość zasobu komunalnego w kolejnych latach,

·standard posiadanych zasobów mieszkaniowych,

·dotację z budżetu gminy, uzależnioną od założonego poziomu utrzymania zasobów, priorytetowych kierunków działania oraz przyjętego programu remontów i modernizacji,

·możliwości pozyskania środków z funduszy unijnych, oraz z innych źródeł zewnętrznych,

·możliwości finansowe budżetu lokalnego (skala ewentualnych innych dopłat do gospodarki mieszkaniowej),

·polityki państwa w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej,

·możliwości finansowe mieszkańców.

Nakłady inwestycyjne na modernizację lokali, budynków oraz infrastruktury towarzyszącej finansowane będą z odrębnych dotacji celowych z budżetu gminy, które planowane są oddzielnie w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym gminy. Szczegółowy zakres rzeczowy i wysokość środków na poszczególne zadania określą odrębne uchwały.

**7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

Wartość i rodzaj kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem technicznym lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019 - 2023 zależec będzie przede wszystkim od wielkości i struktury gminnego zasobu lokalowego - kształtowanego przez sprzedaż lokali, liczby wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, liczby lokali ze stawką czynszu najmu socjalnego, liczby lokali i nieruchomości użytkowych, garaży i innych - oraz rzeczywistych możliwości finansowania kosztów utrzymania zasobu, wyznaczanych przez przychody z czynszów i innych opłat za lokale oraz dotacji budżetowej.

Prognozowane koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019 - 2023 przedstawia tabela nr 21.

Tabela nr 21. Zestawienie **kosztów bieżącej eksploatacji** oraz **kosztów remontów i modernizacji** lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz infrastruktury towarzyszącej – prognoza na lata 2019 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					Ogółem
		2019	2020	2021	2022	2023	[tys. zł]
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	14.200	14.500	14.700	14.900	15.000	73.300



2.	Koszty remontów	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	25.000
3.	Koszty modernizacji	6.610	4.760	5.070	3.210	2.300	21.950
<b>4.</b>	<b>Razem</b>	<b>25.810</b>	<b>24.260</b>	<b>24.770</b>	<b>23.110</b>	<b>22.300</b>	<b>120.250</b>

Koszty eksploatacji ponoszone w związku z obowiązkiem bieżącego utrzymania budynków, terenów przyległych oraz infrastruktury komunalnej towarzyszącej mieszkalnictwu obejmują w szczególności takie pozycje jak:

- utrzymanie czystości w ogólnodostępnych częściach budynków, na posesjach i chodnikach,
- dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja itp.,
- dostawa energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia części wspólnych budynków,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- niezbilansowane koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
- usługi kominiarskie,
- utrzymanie zieleni,
- opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych, w tym również wynagrodzenie zarządców wspólnot,
- wywóz i składowanie pozostałych odpadów,
- koszty administrowania,
- koszty amortyzacji budynków,

Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach obowiązywania Wieloletniego programu... ustalona została w oparciu o przewidywane zmiany ilościowe i strukturalne gminnego zasobu lokalowego, istniejący sposób zarządzania nieruchomościami i lokalami komunalnymi oraz przewidywane zmiany w tym zakresie, a także analizę i prognozę zmian czynników zewnętrznych, niezależnych od gminy. Należą do nich: zmiany cen nośników energii, zmiany cen najważniejszych usług komunalnych (usług związanych z utrzymaniem czystości, opłat za gospodarowanie odpadami, usług kominiarskich oraz pozostałych usług na rzecz eksploatacji), decyzje właścicieli mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, ogólne zmiany makroekonomiczne wpływające na wysokość kosztów (wzrost cen towarów i usług, poziom minimalnego wynagrodzenia, itp.).

W strukturze kosztów bieżącej eksploatacji przewiduje się w szczególności utrzymywanie się wysokiego udziału i wartości kosztów związanych z utrzymaniem mieszkań gminnych we wspólnotach mieszkaniowych.

Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zdeterminowane będą obecną i przewidywaną strukturą gminnego zasobu lokalowego oraz dostępnością i możliwością pozyskania środków finansowych. Zakładane zmniejszanie liczby nieruchomości będących wyłączną własnością gminy przy jednoczesnym wzroście liczby nieruchomości objętych współwłasnością powoduje wzrost wartości i udziału nakładów na utrzymanie techniczne nieruchomości wspólnych, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów dotyczących nieruchomości komunalnych.

Zakłada się, że wraz ze sprzedażą kolejnych mieszkań w istniejących już wspólnotach mieszkaniowych ciężar utrzymania nieruchomości będzie stopniowo przenoszony z gminy na właścicieli lokali (osoby fizyczne).

Pozostałe czynniki mające wpływ na prognozowaną wartość remontów i konserwacji to przede wszystkim:

- wartość dotacji przedmiotowej,
- dostępność środków własnych przeznaczanych na gospodarkę remontową przez jednostkę zarządzającą,

· możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych, przeznaczonych na modernizację budynków i lokali komunalnych,

· poziom cen usług i materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz stawek podatku VAT w tym zakresie.

Znaczący udział w kosztach bieżącej eksploatacji i technicznego utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego mają koszty ponoszone w związku z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, do których należą przede wszystkim:

- zaliczka na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
- wynagrodzenie zarządców nieruchomości,
- wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych, bezpośredni udział gminy w remontach wykonanych części wspólnych budynków oraz inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.

Koszty wynikające z udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych zależą od liczby budynków, w których występować będzie współwłasność gminy i osób fizycznych oraz udziałów gminy w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych, a także od decyzji właścicieli lokali dotyczących poziomu nakładów na utrzymanie techniczne poszczególnych nieruchomości. Prognozę poszczególnych kosztów według rodzaju w latach 2019 - 2023 przedstawia tabela nr 22.

Tabela nr 22. Udział w **kosztach zarządu** nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w latach 2019 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					Ogółem [tys. zł]
		2019	2020	2021	2022	2023	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	
1.	Opłata eksploatacyjna - udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej	1.800	1.800	1.850	1.850	1.850	9.150
2.	Wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych	1.100	1.150	1.200	1.250	1.250	5.950
3.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe, inne)	3.400	3.450	3.500	3.550	3.600	17.500
<b>4.</b>	<b>Razem</b>	<b>6.300</b>	<b>6.400</b>	<b>6.550</b>	<b>6.650</b>	<b>6.700</b>	<b>32.600</b>

Nakłady inwestycyjne dotyczące komunalnych budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej ponoszone będą w związku z realizacją zadań polegających w szczególności na:

- **adaptacji**, czyli przystosowaniu poszczególnych budynków i lokali do wykorzystania ich w innym celu niż wskazywało pierwotne przeznaczenie, albo nadanie tym składnikom nowych cech użytkowych,
- **przebudowie**, czyli poprawieniu istniejącego stanu budynków i lokali bądź zmianie na inny,
- **rozbudowie**, czyli powiększeniu budynków, budowli, infrastruktury itp.,
- **rekonstrukcji**, czyli odtworzeniu, odbudowaniu zużytych całkowicie lub częściowo budynków, lokali bądź ich elementów składowych.

· Na poszczególne lata obowiązywania Wieloletniego programu... zakłada się kontynuowanie wieloletnich inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich, w szczególności zadania pn. „*Odnowa zdegradowanych obszarów miejskich w rejonie ul. H. Pobożnego – renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych*”. Na kompleksową odnowę kolejnych budynków komunalnych położonych w ciągu ulicy Henryka Pobożnego przewidziano następujące środki:

- w roku 2019 – **3.670** tys. zł,
- w roku 2020 – **1.940** tys. zł,
- w roku 2021 – **1.500** tys. zł.

Kontynuacja tego zadania w kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego programu... będzie uzależniona między innymi od możliwości pozyskania dofinansowania z europejskich funduszy pomocowych.

W okresie od roku 2019 do roku 2022 Wieloletniego programu... przewiduje się również realizację zadania polegającego na przebudowie gminnych lokali mieszkalnych. Na ten cel przewidziano następujące środki:

- w roku 2019 – **640** tys. zł,
- w roku 2020 – **520** tys. zł,
- w roku 2021 – **1.270** tys. zł,
- w roku 2022 – **910** tys. zł.

Ponadto zakłada się realizację innych zadań o charakterze inwestycyjnym, dotyczących budynków, lokali oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową, wynikających ze stanu technicznego zasobu, zaleceń pokontrolnych, warunków narzuconych przyjętymi do realizacji programami zapewniającymi współfinansowanie, realizacją zadań w ramach Legnickiego Budżetu Obywatelskiego, itp. Prognozowane nakłady inwestycyjne na realizację tych zadań w podziale na lata 2019-2023 przedstawia tabela nr 23.

Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych (z funduszy europejskich, Banku Gospodarstwa Krajowego i innych źródeł zewnętrznych, krajowych i zagranicznych). Szczegółowy zakres rzeczowy i wysokość środków na poszczególne zadania określi odrębne uchwały.

Tabela nr 23. **Nakłady inwestycyjne** na modernizację budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową w latach 2019 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					Ogółem [tys. zł]
		2019	2020	2021	2022	2023	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	
1.	Dobudowy przewodów kominowych, docieplenie ścian szczytowych	300	300	300	300	300	1.500
2.	Przebudowa i modernizacja lokali mieszkalnych	640	520	1.270	910	0	3.340
3.	Renowacja części wspólnych budynków mieszkalnych – „ <i>Odnowa zdegradowanych obszarów miejskich w rejonie ul. H. Pobożnego...</i> ”	3.670	1.940	1.500	0	0	7.110
4.	Pozostałe nakłady inwestycyjne (budynki, lokale, infrastruktura)	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	10.000
<b>5.</b>	<b>Razem</b>	<b>6.610</b>	<b>4.760</b>	<b>5.070</b>	<b>3.210</b>	<b>2.300</b>	<b>21.950</b>

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

- a) **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) **planowaną sprzedaż lokali.**

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy będzie zasadniczo przebiegać w dwóch kierunkach:

- zmniejszania stopnia rozproszenia zasobu i określenia docelowego zasobu mieszkaniowego,
- przeznaczanie większej liczby mieszkań, pozyskanych z ruchu ludności do wynajmu na zasadzie najmu socjalnego lokali.

Z uwagi na duży i utrzymujący się przez ostatnie lata stopień rozproszenia zasobu, **planuje się sprzedaż ostatniego lub dwóch ostatnich lokali komunalnych** w budynkach wspólnot

mieszkaniowych na rzecz dotychczasowych najemców, bądź po ich opróżnieniu - sprzedaż na wolnym rynku. Na dzień 30 czerwca 2018 r. jest to łącznie liczba **628** lokali, których sprzedaż pozwoli uwolnić z zasobu **452** wspólnoty mieszkaniowe (**43,8** % aktualnego stanu wspólnot), tym samym wpłynąć na zmniejszenie kosztów zarządzania zasobem.

Najemcom ostatnich lub jednego z dwóch ostatnich komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawiane będą oferty nabycia zajmowanego lokalu. W przypadku nieskorzystania z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu, oferowane będą do wynajęcia inne lokale w budynkach komunalnych, spełniające wymagania lokali zamiennych. Brak porozumienia w powyższej sprawie będzie podstawą do wypowiedzania umów najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Realizacja tego zadania wiązać się będzie z przeznaczeniem środków finansowych na pokrycie kosztów remontów i modernizacji lokali, które będą służyć jako zamienne. Oferty lokali będą przedstawiane najemcom sukcesywnie, w miarę ich pozyskiwania z tzw. ruchu ludności. Podstawę prawną działania stanowi Art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (T.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150; zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.).

Z analizy potrzeb w zakresie lokali socjalnych, opisanych w Rozdziale 1 pkt. 1.1. wynika konieczność zwiększania w zasobie liczby lokali spełniających warunki do zawarcia umów najmu socjalnego. Umową najmu socjalnego lokalu w rozumieniu ustawy *o ochronie praw lokatorów...* jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Warunek ten jest spełniony praktycznie przez każdy, nieduży metrażem zwalniany lokal mieszkalny, z wyłączeniem lokali wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania (lokale ponadstandardowe).

O ile liczba zwalnianych w zasobie lokali jest stosunkowo duża ( średnio **160** lokali rocznie), o tyle już możliwości ich zagospodarowania jako lokali w ramach umów najmu socjalnego są ograniczone środkami finansowymi. W całym okresie obowiązywania Wieloletniego programu... kwota 3.340 tys. zł przewidywana jest na przebudowę i modernizację lokali mieszkalnych. Stąd też zakłada się w Wieloletnim programie... wieloletnie działania inwestycyjne pod nazwą „Przebudowa i modernizacja lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu” ze współfinansowaniem środkami pozyskanymi z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392, z 2018 r. poz. 756).

Działania te zapewnią możliwość realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zgłaszanych do gminy przez właścicieli lokali nienależących do mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności przez spółdzielnie mieszkaniowe. Pozwoli to uniknąć gminie Legnica zapłaty odszkodowania za niedostarczenie takich lokali. Aktualnie liczba zgłoszonych, niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego spoza mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 16 wyroków.

W dalszej kolejności wolne i wyremontowane lokale przeznaczone będą na zaspokajanie potrzeb lokalowych mieszkańców Legnicy, z uwzględnieniem zasad określonych w Uchwale Nr IX/74/03 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 maja 2003r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnica.*

W całym okresie obowiązywania Wieloletniego programu... gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2019 - 2023 nie przewiduje się wykonywania kompleksowych remontów, wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców, stąd też nie ma potrzeby tworzenia programu zamian lokali związanych z takim przedsięwzięciem.

Planowana sprzedaż lokali w liczbach w poszczególnych latach oraz według zasad wynikających z przyjętych uchwał opisana została w Rozdziale 3.

Reasumując należy w dalszym ciągu:

- utrzymywać planowaną wielkość sprzedaży i kolejność przeznaczenia lokali do sprzedaży,
- konsekwentnie realizować sprzedaż mieszkań ukierunkowaną na sprzedaż całych budynków i sprzedaż pozostałych mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych,
- kierować zwalniane lokale mieszkalne o małym metrażu i niskim standardzie w pierwszej kolejności na realizację listy oczekujących na lokale w ramach umów najmu socjalnego,
- zagospodarowywać uzbrojone tereny po wyburzeniach budynków w mieście pod budownictwo mieszkaniowe z usługami.