

REALIZACJA PROGRAMU GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM

Jednym z istotnych problemów w działalności samorządów lokalnych jest kwestia mieszkaniowa. Wynika to stąd, że to gmina stała się podstawowym ogniwem władzy publicznej realizującej zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Jednym z głównych zadań własnych jest obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych w określonych przypadkach, a także bezpośredni obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Podstawowym instrumentem wspierającym samorząd w procesach podejmowania decyzji w zakresie gospodarowania zasobami są wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Program ten ma charakter dokumentu strategicznego. W naszej gminie obecnie obowiązuje UCHWAŁA NR XXIX/188/2016 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNEJ z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021”, która w sposób szczegółowy określa:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
7. inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Gmina w swoich zasobach posiadała 137 budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność (wspólnoty). Wysoki udział lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych (z udziałem gminy) jest efektem długotrwałej prywatyzacji realizowanej metodą rozproszoną. Struktura wiekowa budynków w zasobie jest wadliwa, a jej ogólny stan techniczny niezadawalający, co wynika ze znikomej skali inwestycji mieszkaniowej gminy i sukcesywnego nawarstwiania się luki remontowej w przeszłości. Ocenia się, że przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych około 80% zasobu wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym. Znacznie zdekapitalizowany zasób mieszkaniowy cechuje się ponadto niskim standardem wyposażenia. (np brak łazienek, toalety na zewnątrz budynku).

Nieruchomości lokalowe do dnia 30 września 2019 r. przekazane były umową użyczenia dla Przedsiębiorstwa Miejskiego SYNERGIA Sp. z o.o. w Leśnej. Spółka w imieniu Gminy zarządzała substancją mieszkaniową. Po likwidacji spółki zarządzanie zasobami lokalowymi zostały włączone w struktury Urzędu Miejskiego w Leśnej.

TABELA NR 1 – WYKAZ LOKALI I BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Budynki	Liczba budynków mieszkalnych i użytkowych	Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Powierzchnia lokali [m ²]
100% własność Gminy Leśna	43	136	6 403,98
Współwłasność (Wspólnoty)	94	225	10718,84
RAZEM	130	361	17122,82

Źródło: własne, stan na koniec 2019 r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 47,43 m².

Planowanie wielkością zasobu mieszkaniowego stanowi zagadnienie złożone, gdyż wielkość ta jest wypadkową wielu różnych czynników związanych z procesami gospodarowania zasobem i jego stanem jak również z poziomem faktycznego zapotrzebowania.

Planowane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne oraz ich realizację przedstawia poniższa tabela

TABELA NR 2. ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE MIESZKALNE

LATA	POTRZEBY		NOWE		ODZYSK	
	Planowane	Zrealizowane	Planowane	Zrealizowane	Planowane	Zrealizowane
2019	75	66	0	0	5	7

Źródło: własne

W 2019 r. zapotrzebowanie na lokale mieszkalne stanowiło 66 wniosków, jest to ilość mniejsza od planowanej ponieważ dodatkowo została wyodrębniona lista osób oczekujących na zamianę - 5 rodzin. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, co obrazuje powyższa tabela oraz mając na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Przydział lokali mieszkalnych dokonywany jest zgodnie z listą osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która została powołana zarządzeniem nr 103 Burmistrza Leśnej w dniu 01 kwietnia 2019 r.

Przeгляд techniczny budynków komunalnych był przeprowadzony w listopadzie 2019 r. przez Firmę Usługi Inżynierskie Wojciech Sikorski ul. Grabskiego 13/8, 55-011 Siechnice. Opracowania dotyczące sprawdzenia stanu technicznego budynków mieszkalnych znajdują się w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

Do oceny stanu zużycia technicznego przyjęto następujące zasady:

- Bardzo dobry – zużycie 0-15%
- Dobry – zużycie 16-30%
- Zadowolający – zużycie 31-50%

- Niezadowolający – zużycie 51-70%
- Zły – zużycie powyżej 70%

Z 43 budynków stanowiących w 100% własność Gminy Leśna większość jest w stanie zadowolającym, 10 budynków jest w stanie niezadowolającym, a 3 są w stanie złym.

Najczęściej pojawiającym się zastrzeżeniem są spękane ściany konstrukcyjne oraz stropy, a w wielu przypadkach także fundamenty, co świadczy o nierównomiernym osiadaniu budynków, a co za tym idzie zagrożeniu utratą stateczności.

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH

W 2019 r. PM „SYNERGIA” Sp. z o.o. dokonywała prac remontowych w mieszkaniach komunalnych na łączną kwotę 37676,47 zł polegających na:

1. wymiana 8 szt. okien w 4 mieszkaniach na kwotę 3985,00 zł;
2. montaż i wymiana drzwi w mieszkaniu komunalnym na kwotę 1141,23 zł;
3. wymiana lub naprawa instalacji elektrycznej w 11 lokalach na kwotę 20323,86 zł;
4. zakup i montaż punktów grzewczych w 2 mieszkaniach na kwotę 2972,04;
5. naprawa podłóg w 1 mieszkaniu na kwotę 2405,07 zł;
6. wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej i toalety w 1 mieszkaniu i 1 budynku komunalnym na kwotę 802,83 zł;
7. częściowy remont mieszkania na kwotę 1015,90 zł;
8. sporządzenie opinii technicznej dla 1 mieszkania na kwotę 615,00 zł;
9. inne drobne awarie i naprawy w 53 mieszkaniach na kwotę 4415,54 zł.

Z własnych środków budżetowych Gmina Leśna wykonała prace remontowe na kwotę 180500,58 zł, tj:

1. zabezpieczenie piwnicy w budynku komunalnym na kwotę 1826,00 zł;
2. remont podłogi na poddaszu w budynku komunalnym na kwotę 2000,00 zł;
3. wymiana 30 szt. okien w 11 mieszkaniach komunalnych za kwotę 27156,59 zł;
4. wykonanie dokumentacji na remont schodów przy dwóch budynkach komunalnych za kwotę 5000,00 zł;
5. remont łazienki w mieszkaniu komunalnym za kwotę 6600,00 zł;
6. wymiana instalacji elektrycznej w 5 mieszkaniach za kwotę 13011,75 zł;
7. kompleksowy remont 3 mieszkań komunalnych na kwotę 93460,00 zł;
8. zakup 4 punktów grzewczych na kwotę 5535,59 zł;
9. wykonanie kuchni węglowej z podkówną w mieszkaniu komunalnym za 3249,82 zł;
10. zakup materiałów i wykonanie c.o. w mieszkaniu komunalnym na kwotę 8320,95;
11. udział w remoncie instalacji wod.-kan. w budynku wspólnoty za kwotę 861,00 zł;
12. przygotowanie dokumentacji kosztorysowo-projektowej dla budynków po pożarach na kwotę 11955,60 zł;
13. inne drobne awarie i naprawy w 6 lokalizacjach za kwotę 1523,28 zł.

Plan remontów zaplanowanych na 2020 r. przedstawia załącznik nr 1. Zauważyć należy, że załączony plan remontów jest rzeczywistym planem, który powstał w momencie przejścia zasobów gminnych od PM „Synergia” sp. z o.o. w październiku 2019 r. i jest odzwierciedleniem urealniania złożonych podań od mieszkańców z okresu ostatnich kilku lat. Ponadto plan remontów wynika z prognoz możliwości finansowania tych remontów przez Gminę i pokrywa rocznie zaledwie 10% całkowitych potrzeb remontowych. Brak wystarczających środków finansowych powodował, że polityka remontowa polegała na wykonywaniu w pierwszej kolejności zadań związanych z usuwaniem zagrożeń zdrowia i życia (wymiana instalacji elektrycznej, przewodów kominowych) oraz mienia lokatorów.

W bieżącym roku w miesiącu styczniu i lutym przedstawiciele Gminny czynnie uczestniczyli w spotkaniach rozliczeniowych wspólnot mieszkaniowych. W głównej mierze remonty we wspólnotach dotyczą elementów wspólnych budynku, jednakże mają ogromny wpływ na stan techniczny całej substancji. W 2019 r. Gmina wydatkowała:

1. na fundusz remontowy -235754,62 zł;
2. na eksploatację - 52060,80 zł,

natomiast plan wydatków na 2020 r. przedstawia się następująco:

1. na fundusz remontowy – 221345,00zł
2. na eksploatację 216000,00 zł.

Różnica na eksploatację jest tak wysoka ponieważ za 9 miesięcy roku 2019 fundusz eksploatacyjny zapłaciła PM „Synergia” sp. z o.o.

W ramach remontów we wspólnotach wykonano m.in.:

1. remont elewacji budynku Rynek 11 w Leśnej;
2. Remont dachu budynku przy ul. Stefana Żeromskiego 43 oraz przemurowanie kominów;
3. Remont dachu budynku przy ul. Stefana Żeromskiego 25;
4. Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 44;
5. Remont dachu na budynku przy ul. Strzeleckiej 5 i Rynek 10 w Pobiednej;
6. Podłączenie gazu do budynku przy ul. Pocztovej 8 w Leśnej.

3. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych w 2019r. obrazuje zamieszczona poniżej tabelka:

TABELA NR 3. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

l/p	Rodzaj mienia	Data sprzedaży	Cena sprzedaży
1	Lokal mieszkalny	22.02.2019	2503,00
2	Lokal mieszkalny	12.03.2019	5595,80
3	lokal mieszkalny	08.05.2019	3914,30
4	lokal mieszkalny	10.06.2019	5361,40
5	lokal mieszkalny	10.06.2019	2312,60
6	lokal mieszkalny	10.06.2019	3818,90
7	lokal mieszkalny	17.07.2019	3592,00
8	lokal mieszkalny	01.08.2019	6318,30
9	lokal mieszkalny	04.10.2019	2090,20
10	lokal mieszkalny	13.11.2019	5523,80
RAZEM			41030,10zł

Źródło: własne

Ponadto uzyskano wpływy z tytułu sprzedaży mienia w latach ubiegłych – raty, w wysokości 64.558,99 zł

Zgodnie z planem cele sprzedaży mieszkań komunalnych w 2019r. zostały zrealizowane (10 mieszkań) obejmowały poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i obniżenie kosztów jego utrzymania, jak również pozyskanie środków na utrzymanie zasobu i na inwestycje mieszkaniowe gminy. Jako priorytet traktowano sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnotowych z udziałem gminy. W 2019 r. wprowadzono zmiany do Uchwały nr XII/78/2019 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna, a mianowicie:

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny najemcom, którzy złożyli wniosek o wykup lokali, przy jednorazowej zapłacie za lokal, w następującej wysokości:

1) 99% w przypadku sprzedaży budynków jednolokalowych oraz jeżeli następuje sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do Gminy lub jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, w wyniku której wszystkie lokale przestają być własnością Gminy,

2) 95% w przypadku sprzedaży pozostałych lokali mieszkalnych."

Podjęcie tej uchwały miało charakter strategiczny, mając na celu w pierwszej kolejności sprzedaż ostatnich mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych co ma znacznie wpłynąć na obniżenie kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej poprzez zmniejszenie wydatków na fundusz remontowy oraz eksploatacyjny we wspólnotach. W momencie wejścia w życie w/w uchwały można zauważyć lekką tendencję zwykłą w zakresie wykupu mieszkań. Obecnie w obrocie prawnym jest ponad 30 wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych (przyp. za rok 2019 r. sprzedano 10 lokali mieszkalnych).

Dokumentacja umów najmu lokali mieszkalnych od Przedsiębiorstwa Miejskiego „Synergia” sp. z o.o. zawierała w swoich teczkach również umowy dzierżawy pomieszczeń gospodarczych, strychowych, piwnic i garaży. Koniecznością stało się wyciągnięcie tych umów z teczek mieszkaniowych i założenie dla nich odrębnego zbioru dokumentacji. Powstały zbiór liczy ponad 400 umów. Weryfikacja zgodności tych umów z zarządzeniami burmistrza pokazała, że stawki czynszów za lokalne użytkowe nie były od momentu podpisania naliczane prawidłowo.

Konieczne jest przygotowanie nowych umów, które będą zgodne z najnowszym prawem lokalnym regulującym tę sferę, czyli z Zarządzeniem Burmistrza nr 338/2020 z dnia 29 listopada 2019r. w sprawie wysokości stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego Gminy Leśna.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

W związku z likwidacją Przedsiębiorstwa Miejskiego „Synergia” sp. z o.o. w Leśnej i przejęcia przez Urząd Miejski działu gospodarki mieszkaniowej zaszła potrzeba uporządkowania zapisów dotyczących zasad polityki czynszowej (Uchwała nr XVIII/133/2019 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 20.12.2019 r. i Uchwała nr XX/150/2020 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 25.02.2020 r.). W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy jest racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administrowania, konserwacji oraz bieżących remontów. Wprowadzono bardziej czytelne zapisy dotyczące naliczania czynszów za najem

lokali mieszkalnych poprzez usunięcie dotychczasowej stawki jakościowej na rzecz nowych czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki czynszu, wiążąc stawki czynszu ze stanem technicznym i standardem budynku i lokalu.

Podjęcie niniejszych uchwał było podstawą do ustalenia nowej stawki bazowej, która powinna zapewnić utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększyć efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym. Obowiązująca obecnie stawka bazowa nie była zmieniana od 2009 r. Od tego czasu koszty eksploatacji, materiałów budowlanych i usług znacznie wzrosły. Dlatego też polityka mieszkaniowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach przyszłych, by wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali w tych budynkach ale zapewniły również pozyskanie środków na ich remont. Osobną kwestią jest fakt, że należy zapewnić czynsz na takim poziomie, aby gwarantował zwrot opłat ponoszonych przez gminę na fundusz remontowy. Niewykluczone, że podjęcie niniejszej uchwały przyczyni się do większego zainteresowania wykupem lokali mieszkalnych.

Wysokości nowych stawek czynszu wylicza się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

W stosunku do najemców o niskich dochodach oraz spełniających kryteria wynikające z przepisów, będą udzielane obniżki czynszu.

W celu uaktualnienia stanu technicznego lokali komunalnych w miesiącu kwietniu zostały wysłane do najemców metryczki z prośbą o ich wypełnienie i odesłanie. Zaplanowana podwyżka czynszu z uwagi na stan epidemiologiczny w kraju została przesunięta z miesiąca czerwca na miesiąc lipiec. Obecnie przygotowywane są nowe umowy najmu, które wejdą w życie z dniem 01 lipca b.r.

5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym oznacza podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością; utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz wykonywanie na ich rzecz odpłatnych usług nie należy do zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie jest zadaniem wymienionym w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym ani też żadna inna ustawa nie wymienia zarządzania nieruchomościami wspólnymi jako zadania własnego gminy lub zadania innej niż gmina jednostki samorządu terytorialnego.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi nie jest zadaniem o charakterze użyteczności publicznej także z tego powodu, że nie można mu przypisać żadnej z cech, jakie zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie o samorządzie gminnym i w ustawie o gospodarce komunalnej charakteryzują takie zadania. Działalność taka ma natomiast charakter bez wątpienia stricte komercyjny (usługa zarządzania nieruchomością wspólną jest prowadzona przez spółki za wynagrodzeniem ustalonym w drodze umowy cywilnoprawnej – umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawieranej ze wspólnotą mieszkaniową). Zarządzanie lokalami mieszkalnymi gminy przedstawia poniższa tabela:

l/p	Nazwa zarządcy	Liczba wspólnot
1.	Zarządzanie Nieruchomościami – Ryszard Świder, 59-820 Leśna, Rynek 15	80
2.	Zarządca Nieruchomościami Lesław Jewiarz 59-803 Olszyna ul. Szkolna 2/6	3
3.	Agencja Nieruchomości "Domator" Piotr Wolniewicz ul. Bankowa 5 Lubań	2
4.	Osoba fizyczna	1
5.	Brak zarządcy	16
	RAZEM	102

Źródło: własne

Szczegółowy wykaz zarządzania wspólnotami stanowi załącznik nr 2.

W związku z pkt. 5 w/w tabeli Gmina podjęła się zorganizowania spotkań wspólnot mieszkaniowych, które nie mają zarządcy aby przybliżyć im w jaki sposób powinna funkcjonować wspólnota mieszkaniowa, jakie są korzyści z gromadzenia funduszu remontowego itd. Na terenie naszej gminy działa 16 takich wspólnot mieszkaniowych. Spotkania odbywały się w każdą środę tygodnia począwszy od 5 lutego b.r. Z uwagi na zagrożenie epidemiologiczne w miesiącu marcu b.r. odstąpiono od tych spotkań. Po unormowaniu się sytuacji z COVID-19 ponownie wrócimy do w/w spotkań.

Budynkami stanowiącymi w 100% (własność Gminy 41 szt.) zarządza Referat Gospodarki Nieruchomościami. Do najważniejszych zadań w tym zakresie należy:

1. prowadzenie spraw z zakresu polityki czynszowej oraz gospodarki lokalami mieszkalnymi, w tym m.in. obliczanie (naliczanie) wysokości czynszów i innych opłat za najem i użytkowanie lokali,
2. zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze, piwnice i garaże,
3. prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych,
4. prowadzenie spraw dotyczących wymiaru czynszu, w tym informowanie mieszkańców korzystających z nieruchomości o zmianach wysokości czynszów i opłat,
5. zabezpieczenie zwolnionych lokali przed samowolnym zajęciem,
6. sprawowanie kontroli i podejmowanie działań, w tym kierowanie stosownych pisemnych wezwań wobec najemców używających lokali w sposób sprzeczny z umową lub w sposób rażąco naruszający porządek domowy,
7. sporządzanie informacji potrzeb remontów i robót budowlanych w zarządzanych nieruchomościach z ustaleniem priorytetów do dnia 30 września każdego roku na rok następny,

8. opracowywanie analiz ekonomicznych i sprawozdań związanych z zarządzaniem zasobem,
9. ubezpieczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego od ognia i innych,
10. prowadzenie do każdego obiektu budowlanego będącego w zarządzie ksiąg obiektu budowlanego, w tym dokonywanie wpisów w księgach obiektów,
11. wypełnianie obowiązków o charakterze organizacyjnym (numeracja budynków i lokali, regulamin porządku domowego, wywieszanie w miejscach przewidzianych tabliczek z numerami alarmowymi,
12. zlecenie usuwania awarii,
13. organizację prowadzenia konserwacji i remontów,
14. organizowanie i prowadzenie remontów kapitalnych.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
2. przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
3. część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych oraz z wynajmu powierzchni pod reklamy,
4. środki zabezpieczone w budżecie gminy w wysokości wynikającej z uchwalonych przez wspólnoty mieszkaniowe funduszy remontowych,
5. środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na zadania związane z ogólnie pojętą termomodernizacją oraz premie remontowe z Banku Gospodarstwa Krajowego.

7. WNIOSKI

Jak wynika z przedłożonej informacji zasób mieszkaniowy w Gminie Leśna jest dość duży i dlatego też wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych. Znając możliwości finansowe Gminy trzeba dążyć do zmniejszenia zasobu mieszkaniowego do poziomu nie więcej niż 150 mieszkań, tak aby możliwa była racjonalna i efektywna polityka mieszkaniowa. Wprowadzenie wysokich bonifikat do wykupu mieszkań, a także systematyczne podwyżki czynszu najmu to istotne działania zmierzające do osiągnięcia tego celu. Należy na bieżąco analizować rynek tak, aby w miarę szybko reagować na podwyżki cen usług i materiałów, co w ostatnich dwóch latach miało miejsce i znacznie wzrosły opłaty na fundusz remontowy i eksploatację budynków. Należy mieć na uwadze stopniowe zużycie budynków i mieszkań komunalnych, dlatego w budżecie Gminy corocznie powinna być zabezpieczana znaczna kwota na przeprowadzanie remontów w gminnej substancji mieszkaniowej.

Załączniki:

1. Plan remontów zaplanowanych na 2020 r
2. Szczegółowy wykaz zarządzania wspólnotami