



**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WIELOLETNIEGO  
PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY LEŚNA NA LATA 2017-2021,  
ZA ROK 2020.**

Podstawa prawna: § 2 Uchwały XXIX/188/2016 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 29 listopada 2016r., w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021.

LEŚNA 2021R.

## SPIS TREŚCI:

	Strona
1. Wstęp.....	2
2. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Leśna.....	4
3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.....	9
4. Sprzedaż lokali komunalnych.....	10
5. Remonty w mieszkaniach gminnych.....	13
6. Remonty w budynkach wspólnotowych.....	14
7. Zasady polityki czynszowej.....	16
8. Zaległości najemców w opłatach czynszowych.....	17
9. Lokale odzyskane w wyniku rotacji.....	20
10. Potrzeby mieszkaniowe.....	21
11. Podsumowanie.....	24

## 1. Wstęp.

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 strategiczny. 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.

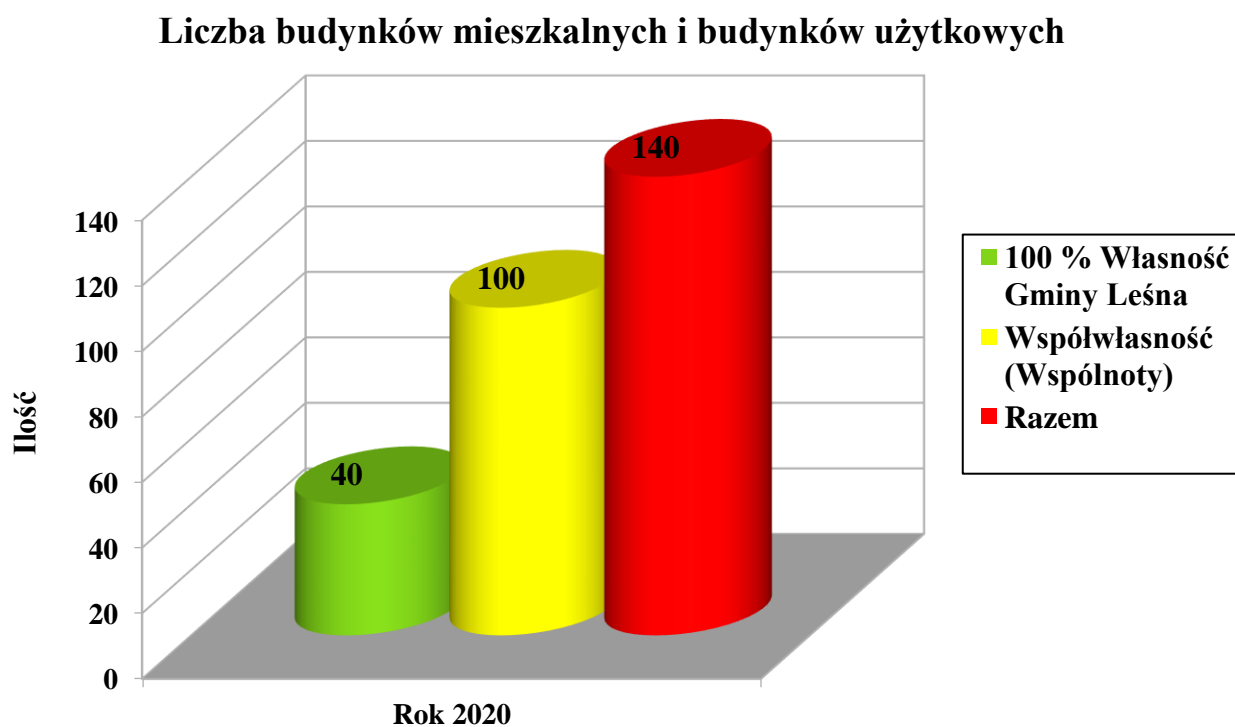
## 2. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Leśna

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy.

<b>Budynki</b>	<b>Liczba budynków mieszkalnych i użytkowych</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych</b>	<b>Powierzchnia lokali [m<sup>2</sup>]</b>
<b>ROK</b>	XII 2020	XII 2020	XII 2020
100% własność Gminy Leśna	40	122	6249,61m <sup>2</sup>
Współwłasność (Wspólnoty)	100	218	8722,48m <sup>2</sup>
<b>RAZEM</b>	<b>140</b>	<b>340</b>	<b>14792,09m<sup>2</sup></b>

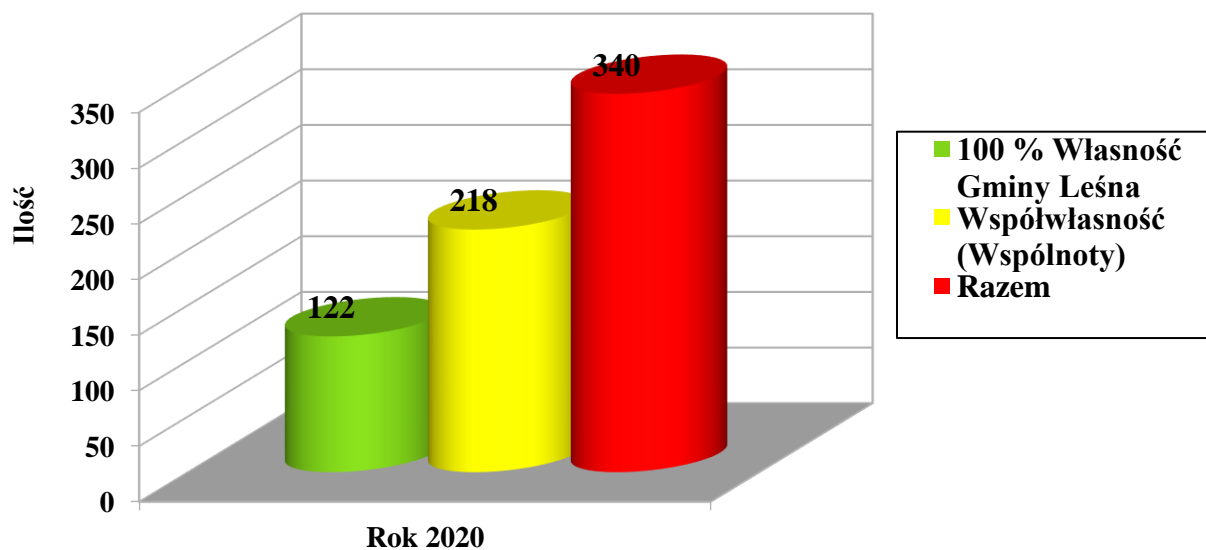
Źródło: własne

Wykres nr 1



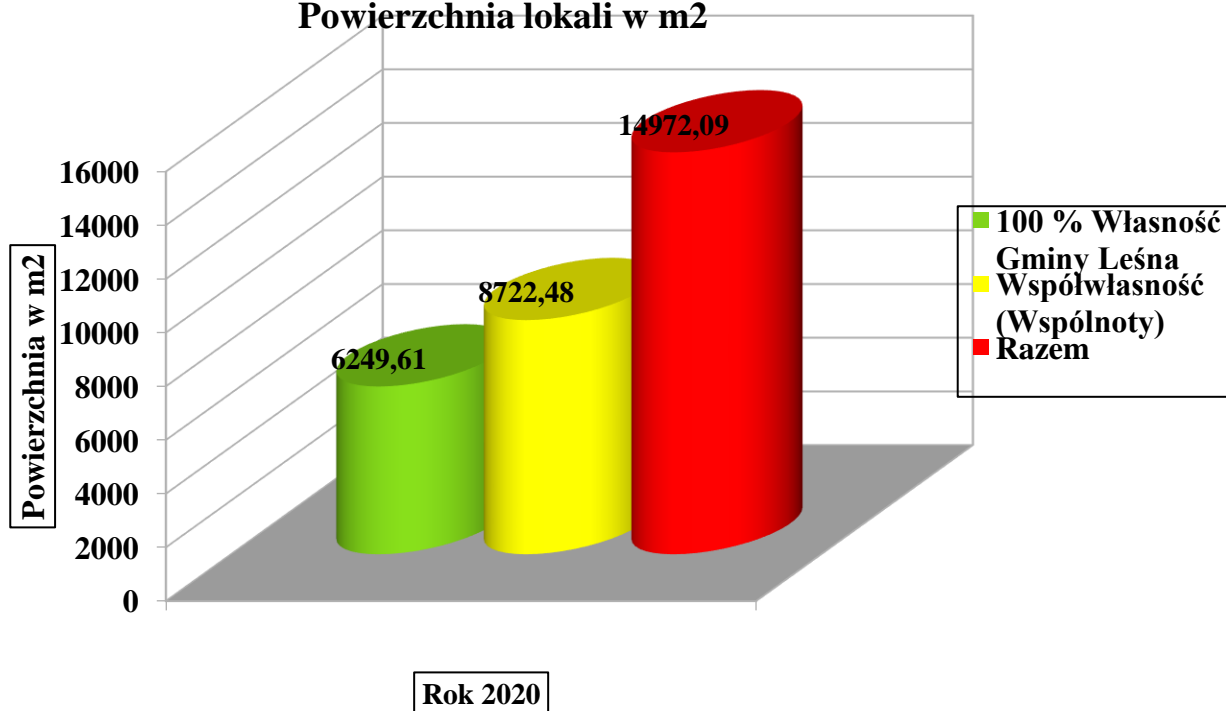
Wykres nr 2

### Liczba lokali mieszkalnych i lokali użytkowych



Wykres nr 3

### Powierzchnia lokali w m2



W 2020 r. odnotowano niewielki spadek liczby budynków stanowiących w 100% własność Gminy Leśna, spowodowany wykupem pierwszego lokalu w budynku stanowiącym własność Gminy ( 2 lokale). Nastąpił także spadek liczby budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Leśna ( 9 lokali mieszkalnych) oraz sprzedano 1 budynek jednolokalowy (100% własność Gminy).

W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączony ze sprzedaży. Uchwałą Nr XXIX/188/2016 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 listopada 2016r. ustalono nowy wykaz budynków pozostających w 100% własnością Gminy Leśna, w których nie prowadziło się sprzedaży lokali.

### **MIASTO LEŚNA**

1. Leśna, ul. Baworowo 42
2. Leśna, ul. Baworowo 77
3. Leśna, ul. Krótka 5
4. Leśna, ul. Krzywa 1
5. Leśna, ul. Sienkiewicza 11
6. Leśna, ul. Szkolna 4
7. Leśna, ul. Szkolna 8
8. Leśna, ul. Szkolna 11
9. Leśna, ul. Świerczewskiego 5a
10. Leśna, ul. Świerczewskiego 7
11. Leśna, ul. Świerczewskiego 44
12. Leśna, ul. Wiejska 2
13. Leśna, ul. Wiejska 26
14. Leśna, ul. Żeromskiego 7
15. Leśna, ul. Żeromskiego 17
16. Leśna, ul. Żeromskiego 27
17. Leśna, ul. Żeromskiego 31

### **GMINA LEŚNA**

1. Pobiedna, ul. Hetmańska 4
2. Pobiedna, ul. Hetmańska 5
3. Pobiedna, ul. Podgórna 3
4. Pobiedna, ul. Strzelecka 4

5. Pobiedna, ul. Zaulek 10
6. Grabiszyce Górne 107
7. Grabiszyce Górne 131
8. Smolnik 22b
9. Smolnik 57a
10. Smolnik 78
11. Świecie 42
12. Szyszkowa 66A
13. Szyszkowa 66B

Powyższy wykaz został zmieniony Uchwałą nr XVIII/133/2019 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 20 grudnia 2019r. Obecnie wykaz lokali mieszkalnych niepodlegających sprzedaży zamieszcza poniższa tabela

Tabela nr 2: mieszkania niepodlegające sprzedaży.

L/P	Adres
	MIASTO LEŚNA
1	Ul. Baworowo 42
2	Ul. Baworowo 77
3	Ul. Krótka 5
4	Ul. Krzywa 1
5	Ul. Elizy Orzeszkowej 5a
6	Ul. Stefana Żeromskiego 27
	GMINA LEŚNA
1	Pobiedna, ul. Hetmańska 4
2	Pobiedna, ul. Hetmańska 5
3	Grabiszyce Górne 107
4	Grabiszyce Górne 131
5	Szyszkowa 66A
6	Szyszkowa 66b

*Źródło: własne*

W skład powyższego zasobu wchodzi 12 budynków pozostających w 100% własnością Gminy Leśna, w których nie prowadziło się sprzedaży lokali na rzecz ich najemców.

Przedmiotowy wykaz uwzględnia budynki, które docelowo mają stanowić zasób lokali mieszkalnych do realizacji ustawowych zadań własnych Gminy. Wykaz, o którym mowa wyżej, sporządzono z uwzględnieniem potrzeb związanych z koniecznością zapewnienia lokali mieszkalnych osobom ubiegającym się o lokal z zasobów Gminy Leśna, osobom wobec których orzeczono eksmisję z przyznanym uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz osobom, którym konieczne jest zapewnienie lokali zamiennych, w związku z wykwaterowaniem budynku, z uwagi na jego stan techniczny.

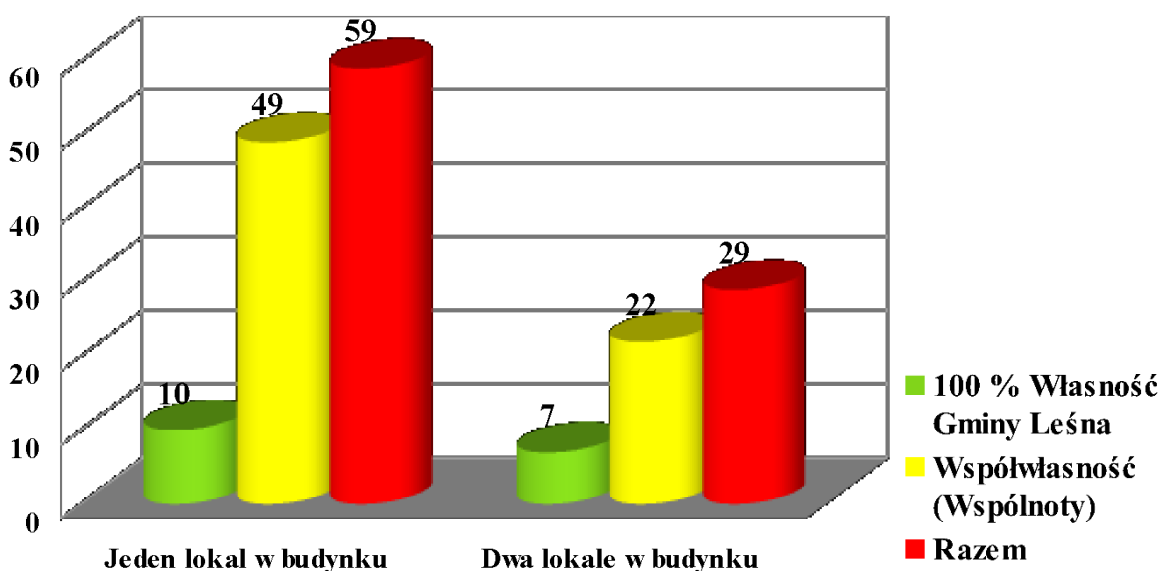
Tabela nr 3: Liczba ostatnich lokali oraz 2 ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do Gminy Leśna i w budynkach wspólnotowych w roku 2020

Budynki	Jeden lokal w budynku	Dwa lokale w budynku
100 % Własność Gminy Leśna	10	7
Współwłasność (Wspólnoty)	49	22
RAZEM	59	29

Źródło: własne

Wykres nr 4:

**Ostatni lokal mieszkalny w budynku oraz 2 ostatnie lokale mieszkalne w budynku**



Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. Gmina Leśna posiadała 10 ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz dwa ostatnie lokale mieszkalne w



budynkach stanowiących 100% własności Gminy natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych jeden (ostatni) lokal mieszkalny w 49 budynkach oraz dwa ostatnie lokale mieszkalne w 22 budynkach (dla porównania –w 2019 r. Gmina posiadała jeden lokal mieszkalny w 138 budynkach wspólnot mieszkaniowych, natomiast 2 lokale mieszkalne w 102 budynkach). Uczestnictwo Gminy w zarządzie nieruchomością wspólną w powyższych budynkach jest ograniczone, zatem celowe byłoby zakończenie prywatyzacji tych budynków, poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców. W 2020 r. nastąpił wykup ostatniego lokalu mieszkalnego, stanowiącego dotąd własność Gminy Leśna w 14 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

### 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 4: stan techniczny budynków

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW 100% WŁASNOŚĆ GMINY LEŚNA			
ZŁY	NIEODPOWIEDNI	ZADAWALAJĄCY	ŚREDNI
Pobiedna, Zaulek 5	Leśna, ul. Baworowo 77	Leśna, ul. Krótka 8	Leśna, ul. Baworowo 42
Grabiszycy Górne 107	Leśna, ul. Wiejska 2	Leśna, ul. Rynek 15A	Leśna, ul. J.Kochanowskiego 28
Wolimierz 160	Leśna, ul. Wiejska 11	Leśna, ul. E.Orzeszkowej 42	Leśna, ul. Krótka 5
Szyszkowa 105	Pobiedna, ul. Hetmańska 5	Leśna, ul. S.Żeromskiego 27	Leśna, ul. Krzywa 1
Świecie 42	Złoty Potok 19	Pobiedna, ul. Dworcowa 47	Leśna, ul. Rynek 10
		Smolnik 57A	Leśna, ul. H. Sienkiewicza 7
		Szyszkowa 66A	Leśna, ul. Szkolna 10
		Złotniki Lubańskie 49	Leśna, ul. E. Orzeszkowej 7
			Leśna, ul. S.Żeromskiego 17
			Leśna, ul. Wiejska 20
			Leśna, ul. Wiejska 22
			Pobiedna, ul. Podgórna 3
			Pobiedna, ul. Rynek 3
			Pobiedna, ul. Rynek 8

			Pobiedna, ul. Strzelecka 4
			Grabiszycy Górne 131
			Szyszkowa 66B
			Smolnik 78
<b><math>\Sigma=5</math></b>	<b><math>\Sigma=5</math></b>	<b><math>\Sigma=8</math></b>	<b><math>\Sigma=18</math></b>

*Źródło: ocena techniczna wykonana przez P. W. Sikorskiego. Stan na 13.08.2020r.*

Stan techniczny budynków gminnych zależy jest w dużej mierze od ich wieku. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna wchodzi lokale mieszkalne usytuowane zarówno w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Leśna, jak i lokale będące własnością Gminy zlokalizowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Budowa większości budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy Leśna nastąpiła przed 1945 r. Ogólny stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy pozostaje nadal niezadowalający. Znaczący wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego ma wiek wchodzących w jego skład budynków. Budynki te, zróżnicowane wiekowo, przedstawiają różny poziom wyeksploatowania. Znaczny stopień zużycia budynków przekłada się na wysokie koszty ich remontów i utrzymania. Aktualnie, z uwagi na ograniczone środki finansowe, w budynkach stanowiących własność Gminy Leśna, realizowane są w większości prace, mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika, a więc m.in. remonty dachów, kominów, zagrożonych elementów konstrukcyjnych, instalacji gazowych i elektrycznych. Natomiast prace remontowe budynków Wspólnot Mieszkaniowych wynikają z planów gospodarczych ustalonych w drodze uchwały współwłaścicieli nieruchomości. Podejmowanie uchwał dotyczących remontów, uwarunkowane jest możliwościami finansowymi Wspólnot i zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków.

Z dostarczonej oceny technicznej budynków oraz po dokonanej wizji w terenie koniecznym jest w trybie natychmiastowym wykwaterowanie rodziny z budynku mieszkalnego położonego w Grabiszycach Górnych 107 oraz Wolimierz 160. Natomiast w budynku mieszkalnym: 1. Leśna, ul. Krótka 5, 2. Szyszkowa 105, oraz Pobiedna ul. Zaulek 5 koniecznym jest wykonanie nowego pokrycia dachowego.

#### 4. Sprzedaż lokali komunalnych.

Tabela nr 5 : prognozowana sprzedaż zgodnie z „Wieloletnim programem...”

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (w m <sup>2</sup> )
2017	20	899,80
2018	10	449,90
2019	10	449,90
2020	10	449,90
2021	10	449,90

Źródło: własne

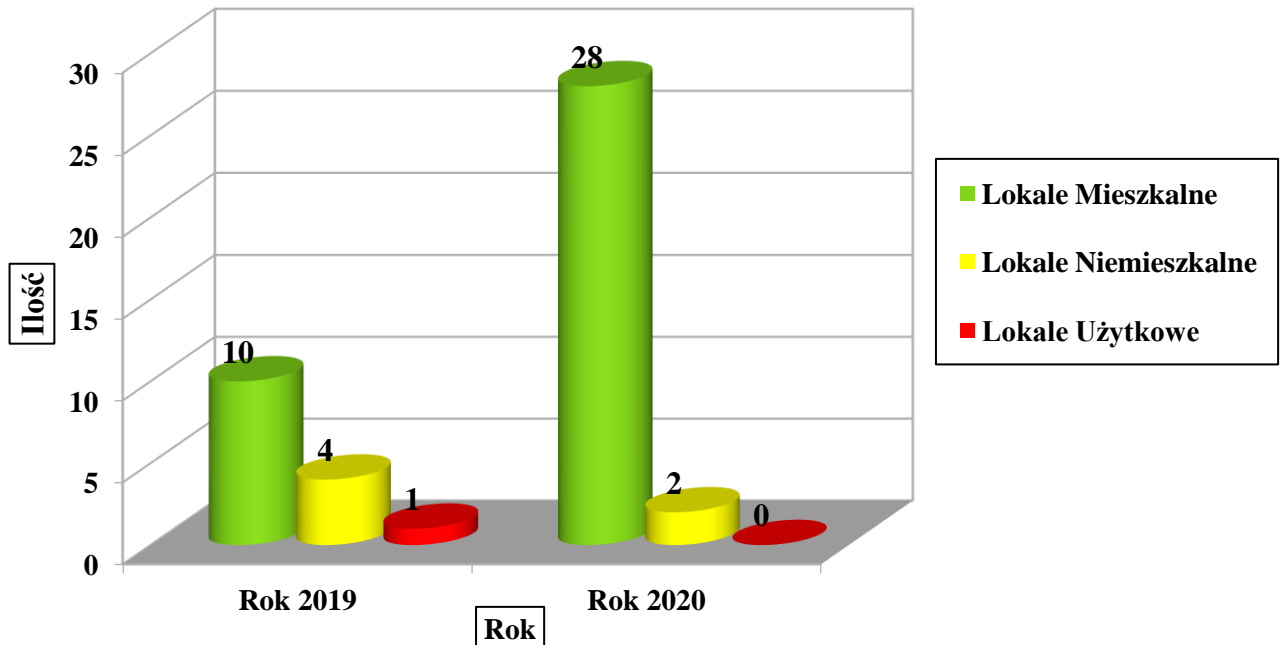
Tabela nr 6 – wykonana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2020

L/P	ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI		WARTOŚĆ W ZŁ	
	2019	2020	2019	2020
<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>10</b>	<b>28</b>	<b>41.030,30 zł</b>	<b>60.949,17 zł</b>
<b>Lokale niemieszkalne</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>19.831,00 zł</b>	<b>37.978,10 zł</b>
<b>Lokale użytkowe</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>7.263,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>

Źródło: Własne

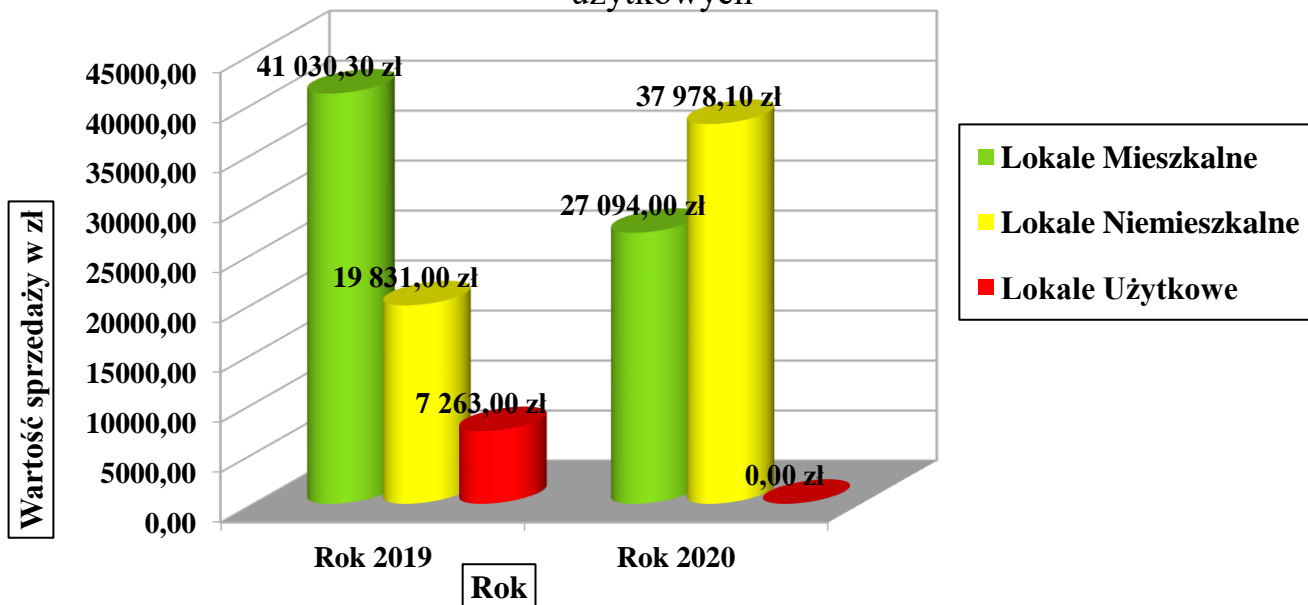
Wykres nr 5

Sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych i lokali użytkowych



Wykres nr 6

Sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych i lokali użytkowych



Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Leśnej Nr XII/78/2019 dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna.

Zgodnie z § 10 ust. 2 w/w uchwały najemcom, którzy złożyli wniosek o wykup lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata:

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.

Po wejściu w życie w dniu 28 czerwca 2019r. w/w uchwały do dnia 31 grudnia 2020r. do tutejszego urzędu wpłynęły 54 podania w sprawie wykupu lokali mieszkalnych. Na dzień 31 grudnia 2020r. zostały zrealizowane 32 podania o wykup lokali mieszkalnych zakończonych podpisaniem aktu notarialnego. Na podstawie prowadzonego rejestru sprzedaży lokali komunalnych, w 2020 roku zaobserwowano tendencję zwykłą związaną z chęcią nabycia mieszkania na własność. Aby skutecznie informować naszych najemców o możliwości skorzystania z wysokich bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, regularnie aktualizowana jest lista ostatnich oraz dwóch ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych, do których wysyłane są pisma przypominające o najwyższej udzielanej bonifikacie wynoszącej 99%, jak również o bonifikacie wynoszącej 95%. We wrześniu 2020 r., w związku ze zintensyfikowaną pracą Referatu Gospodarki Nieruchomościami zostały wysłane 93 zawiadomienia dotyczące wysokości bonifikat przyznawanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców wraz z wnioskiem o wykup danego lokalu mieszkalnego. Dodatkowo w Panoramie Leśnej zamieszczamy informację przypominającą, że okres obowiązywania tak wysokich bonifikat upływa 30 czerwca b. r.

## 5. Remonty – mieszkania gminne.

Jednym z celów Programu jest dążenie do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy. Potrzeby w zakresie remontów, modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie zaleceń z protokołów okresowych: rocznych i pięcioletnich kontroli technicznych, wykonanych zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. ze zmianami.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznych przeglądów stanu technicznego budynków. Zdecydowana większość

budynków wymaga remontów i modernizacji, z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych. Dążenie do poprawy stanu technicznego zasobu Gminy odbywa się w szczególności przez:

1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym:

- 1) usuwanie zagrożeń budowlanych poprzez wykonywanie remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 2) naprawę elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym zagrożonych katastrofą budowlaną, lub których remont jest nieopłacalny.( Wolimierz 160, Grabiszycy Górne 107, Pobiedna, ul. Hetmańska 5, Świecie 42).

2. Poprawę charakterystyki energetycznej budynków:

- 1) realizacja prac termomodernizacyjnych budynków: wymiana okien ( 18 szt.) i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej,
- 2) doposażenie budynków w centralne ogrzewanie.( Leśna, ul. Stefana Żeromskiego 28, Smolnik 75a, Leśna, ul. Szkolna 7a),

3. Podnoszenie standardu budynków i lokali oraz jakości przestrzeni publicznej.

- 1) remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej podnosząca standard lokalu,

4. działania proekologiczne poprzez zmianę ogrzewania lokalu na CO zasilanego peletem. W 2020r. dokonano takiej wymiany w lokalach: 1. Jana Kochanowskiego 16, 2. Henryka Sienkiewicza 7.

Powyższe działania przyniosą efekty w zakresie :

- 1) zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenia kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowania procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenia warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy

Pomimo przeznaczania w każdym roku określonej wysokości środków finansowych na realizację potrzeb remontowych nadal występują zaległości w tym zakresie. Dotyczy to zwłaszcza poprawy stanu technicznego takich elementów budynku jak: dachy, kominy, elewacje, instalacje itp. Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty

powodują, że polityka remontowa oparta jest na stopniach pilności, tj. wykonywanie w pierwszej kolejności zadań związanych z usuwaniem zagrożeń zdrowia i życia oraz mienia lokatorów (usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, remonty instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych, pieców). Gmina na realizację zaplanowanych w 2020r. prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego wykorzystwała środki w wysokości 166336,76zł. Szczegółowy wykaz remontów przeprowadzonych w lokalach komunalnych przedstawia załącznik nr 1. Gmina dopuszcza możliwość zawarcia umowy na wykonanie remontu lokalu na koszt i staraniem przyszłego najemcy. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy przeznaczane są do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. W 2020r. do sprzedaży zostały wytypowane następujące lokale:

1. Leśna, ul. Stefana Żeromskiego 29/2,
2. Leśna, ul. Stefana Żeromskiego 31/2 ( sprzedany)
3. Grabiszycy Średnie 94 ( sprzedany)

## 6. Remonty – budynki wspólnotowe w których gmina posiada udział.

Tabela nr 7- Zarządcy Nieruchomości

l/p	Nazwa zarządcy	Liczba wspólnot
1.	Zarządzanie Nieruchomościami – Ryszard Świder, 59-820 Leśna, Rynek 15	76
2.	ZiAN”WSPÓLNOTA” s.c. Aleksandra Dietrich, Andrzej Szulc, 59-800 Lubań, ul. Spółdzielcza 13	4
3.	Agencja Nieruchomości "Domator" Piotr Wolniewicz ul. Bankowa 5 Lubań	3
4.	Osoba fizyczna	1
5.	Brak zarządcy	16
	RAZEM	100

*Źródło: własne*

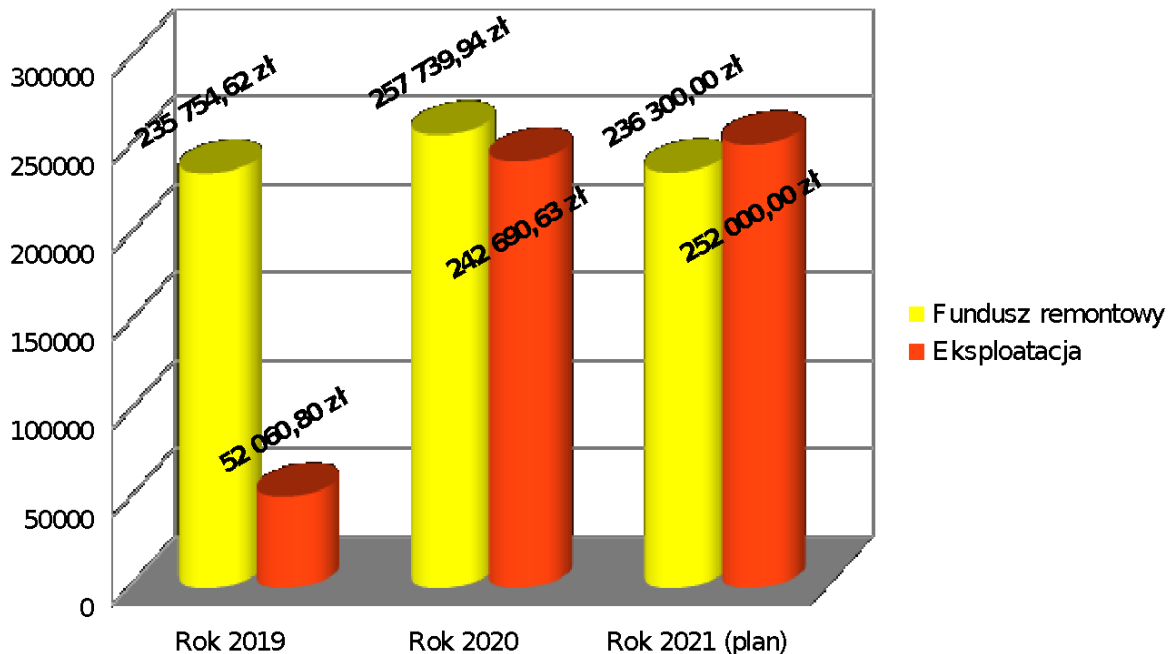
W bieżącym roku w miesiącu styczniu i lutym przedstawiciel Gminny czynnie uczestniczył w spotkaniach rozliczeniowych wspólnot mieszkaniowych. W głównej mierze remonty we wspólnotach dotyczą elementów wspólnych budynku, jednakże mają ogromny wpływ na stan techniczny całej substancji. W 2020 r. Gmina wydatkowała:

1. na fundusz remontowy – 257739,94 zł;
2. na eksploatację – 242690,63 zł,

natomiast plan wydatków na 2021 r. przedstawia się następująco:

1. na fundusz remontowy – 236300,00
2. na eksploatację 252000,00 zł.

Wykres nr 7



Duża różnica w eksploatacji za rok 2019 wynika z tego, że 9 miesięcy zostało opłacone przez PM „SYNERGIA” sp. z o.o.

Większość składek na fundusz remontowy zostaje przeznaczonych na spłatę zaciągniętych wcześniej kredytów, w głównej mierze na wymianę pokrycia dachowego. W ubiegłym roku w trzech budynkach, w których Gmina Leśna posiada swój udział wymieniono pokrycia dachowe, tj. Henryka Sienkiewicza 13 i 20 oraz Jana Kochanowskiego 12. Zostały wymienione schody wewnątrz budynków przy ul. Szkolnej 15 i Stefana Żeromskiego 39. Ponadto wykonano prace związane ze wzmocnieniem fundamentów klatki schodowej w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 3-3a (przygotowana jest dokumentacja techniczna na wzmocnienie fundamentów całego budynku).



## 7. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej zostały określone w rozdziale 6 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021". wprowadzonego Uchwałą nr XXIX/188/2016 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 29 listopada 2016 r. dotyczącej uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021”. 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 dlatego też w dniu 25 lutego 2020r.. została podjęta Uchwała nr XX./150/2020 Rady Miejskiej w Leśnej w sprawie zmiany uchwały nr XXIX/198/2016 z dnia 29 listopada 2016r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021” w celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, ponieważ zadaniem Gminy jest racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwala zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administrowania, konserwacji oraz bieżących remontów. W/w uchwałą 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. Zmienioną uchwałą wprowadzono nową stawkę bazową, która powinna zapewnić utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększyć efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym. Poprzednia wysokość stawki bazowej 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.

Nadmienić należy, że lokatorzy o niskich dochodach mogą starać się o dopłaty do czynszu poprzez tzw dodatki mieszkaniowe oraz energetyczne. Dofinansowanie w latach 2019-2020 przedstawiało się następująco:

Tabela nr 8: Dodatki mieszkaniowe i energetyczne

ROK	DODATEK MIESZKANIOWY		DODATEK ENERGETYCZNY	
	LICZBA NAJEMCÓW	KWOTA W ZŁ	LICZBA NAJECÓW	KWOTA W ZŁ
2019	70	106572,95	52	8988,65
2020	56	85314,39	37	5937,82

Źródło: MGOPS w Leśnej

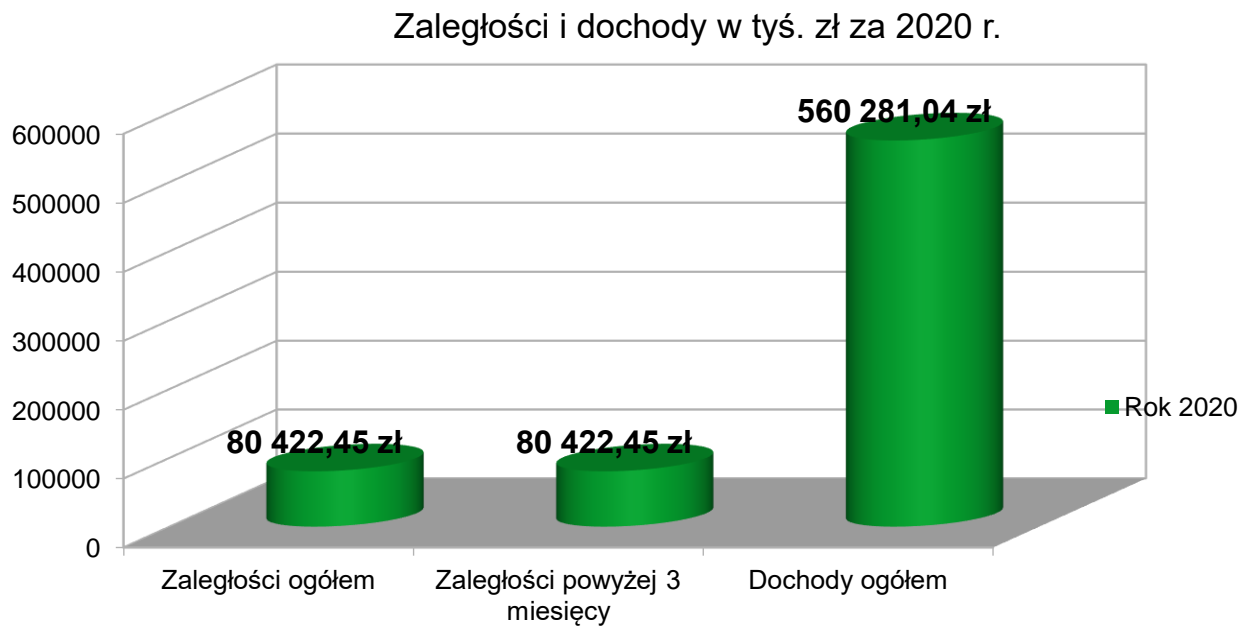
## 8. Zaległości najemców w opłatach czynszowych.

Tabela nr 9 - zaległości czynszowe

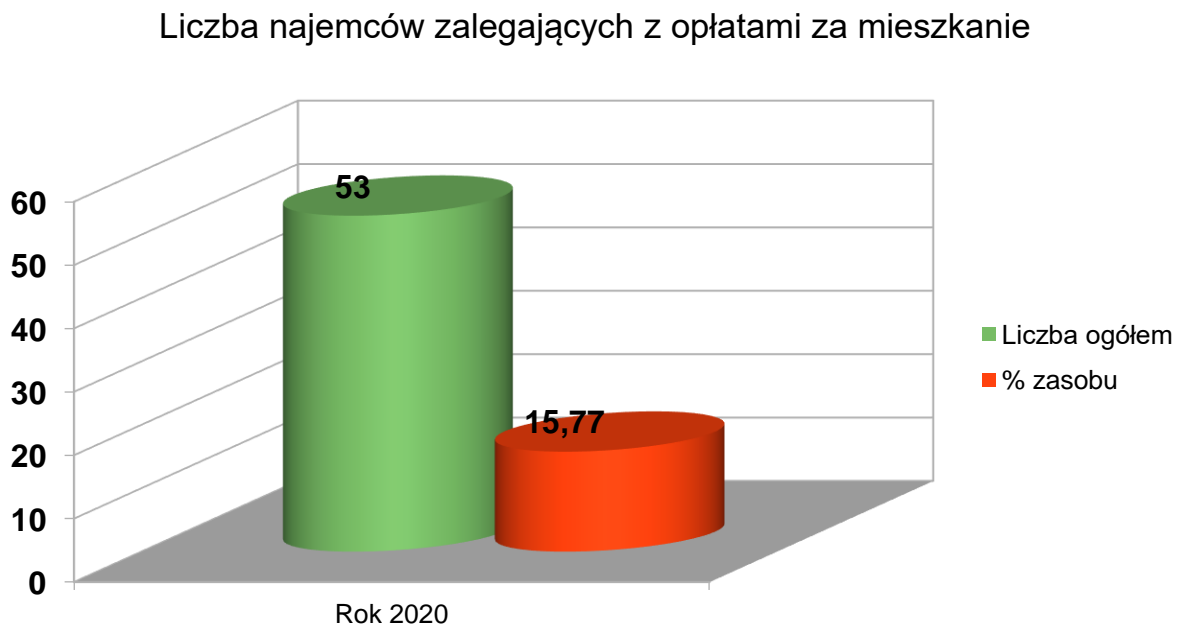
Lata	Mieszkania ogółem	Liczba najemców zalegających opłatami za mieszkania z				Wysokość zaległości w tys zł		Przeciętna zaległość na 1 najemcę zalegającego w tys. zł	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 miesięcy	% zasobu	Ogółem	Powyżej 3 miesięcy	Ogółem	Powyżej 3 miesięcy
2020	336	53	15,77	53	15,77	80 422,45	80 422,45	1 517,40	1 517,40

Źródło: własne

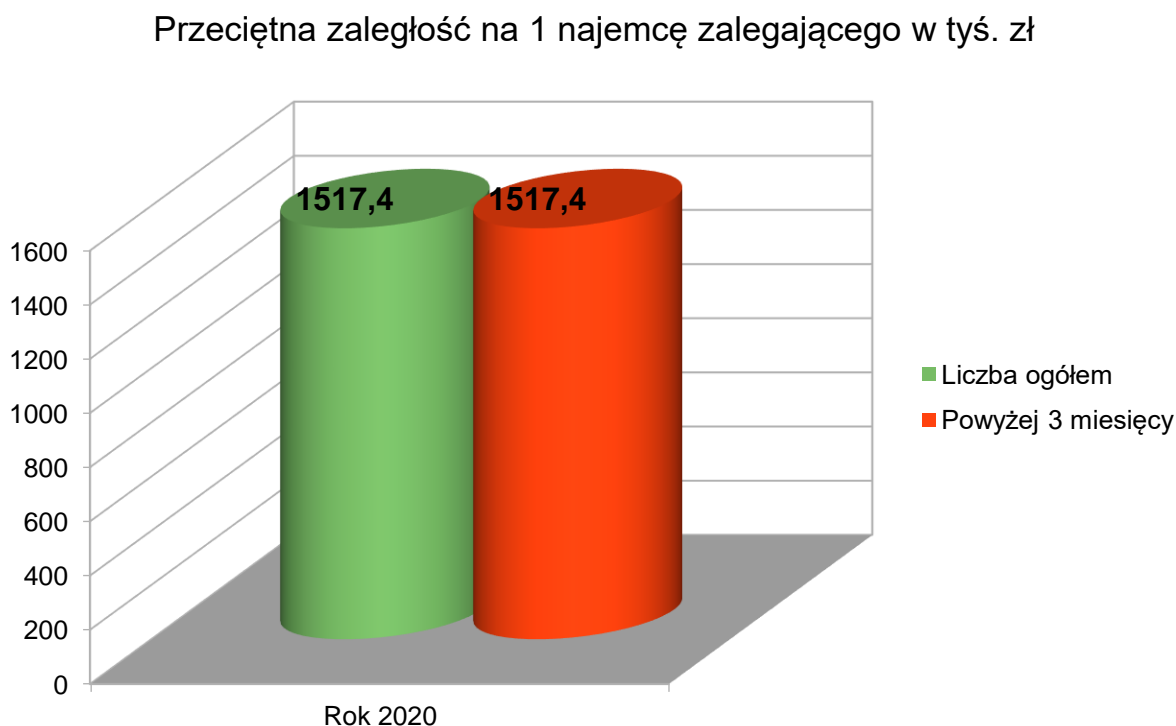
Wykres nr 8



Wykres nr 9



## Wykres nr 10



Lokale komunalne Gminy Leśna użytkowane są na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny wyliczany jest w oparciu o tzw. metryczkę mieszkaniową przygotowanej na podstawie Uchwały Nr XXIX/188/016 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie „*Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021*”, w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Zarządzenia nr 2/2020 Burmistrza Leśnej z dnia 13 stycznia 2020r. w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna.

W związku z zaleganiem z zapłatą czynszu i opłat należnych od wynajmującego, za co najmniej trzy pełne okresy płatności za zajmowany lokal mieszkalny Gmina Leśna wysłała uprzedzenia zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Najemca lokalu wzywany jest do zapłaty zaległości w terminie jednego miesiąca od daty

otrzymania niniejszego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz skierowania do Sądu pozwu o eksmisję z zajmowanego lokalu . Lokator mieszkania informowany jest również o możliwościach rozłożenia na raty bądź też odpracowania zaległości zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Leśnej Nr 159/2020 z dnia 12 czerwca 2020 r.

W 2020 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 336 mieszkań. Gmina Leśna wysłała ogółem 53 uprzedzenia w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu i opłat należnych od wynajmującego, za co najmniej trzy pełne okresy płatności za zajmowany lokal mieszkalny co stanowiło 15,77 % zasobu gminy. Wysokość zaległości najemców z tytułu nie płacenia za mieszkanie w 2020 r. wynosiła 80 422,45 zł z czego spłacono 8 406,97 zł co w przeliczeniu na 1 najemcę średnia przeciętna zaległość stanowiła 1 517,40 zł. W przypadku braku zainteresowania najemcy otrzymanym pismem i podjęciem działań w kierunku spłaty w całości, ratalnej bądź odpracowania wymaganej zaległości kierowane są pisma informujące o ostatecznym wezwaniu ( załącznik nr 3)

## 9.Lokale odzyskiwane w wyniku rotacji.

W ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy mieszkania są pozyskiwane przez tzw. „ruch ludności” –tj. zgony, oddanie lokalu przez najemcę. Odzyskiwane lokale najczęściej wymagają remontów o znacznych nakładach. Odzyskiwane lokale po przeprowadzonym remoncie przeznaczane są na:-zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W 2020r. odzyskano 6 lokali mieszkalnych, z czego wyremontowano 2 lokale. W 2020 roku wydano łącznie 5 skierowań na lokale komunalne dla osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w ramach poprawy warunków mieszkaniowych.

## 10. Potrzeby mieszkaniowe.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

1. liczby złożonych wniosków o przydział lokalu,
2. konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
3. liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję,

4. racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany, likwidację lokali niesamodzielnych.

*Tabela nr 9. Prognoza potrzeb lokalowych 2016-2021 zgodnie z „Wieloletnim programem...”*

LATA	POTRZEBY	NOWE	ODZYSK
Razem – stan wyjściowy 64 osoby	58	0	6
2017	65	0	5
2018	70	0	5
2019	75	0	5
2020	80	0	5
2021	85	0	5

*Źródło- Wieloletni program...*

*Tabela nr 10, faktyczne potrzeby oraz odzysk mieszkań.*

LATA	POTRZEBY	NOWE	ODZYSK
2019	67	0	6
2020	61	0	6

*Źródło: własne*

Zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach. Podstawą prawną tego obowiązku jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którą Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasady przyznawania lokali z zasobów gminnych i kryteria, jakie należy spełniać, są określone w UCHWALE NR XVIII/134/2019 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNEJ z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna

W/w uchwała określa, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
4. warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
7. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
8. zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

Powyższe deklaracje i oświadczenia składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Każdy wniosek o przydział lokalu mieszkalnego opiniowany jest przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ( sprawozdanie z działalności SKM za 2020r. stanowi załącznik nr 2)

Jeśli w trakcie trwania umowy najmu lokalu komunalnego okaże się (przy czym dotyczy to wyłącznie umów najmu zawartych od dnia 21 kwietnia 2019 r.), że powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego (np. gdy dzieci najemcy stały się samodzielne i wyprowadziły się) :

1) 50 m kw. - dla jednej osoby,

2) 25 m kw. - dla każdej kolejnej osoby

- wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego

przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Po zawarciu umowy najmu, gmina ma prawo weryfikować najemcę, nie częściej niż co 2,5 roku, czy nadal spełnia kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu (przy czym dotyczy to wyłącznie umów najmu zawartych od dnia 21 kwietnia 2019 r.). Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji - składa się ją pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, ustala się czynsz w nowej wysokości, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona w związku z przekroczeniem kryterium dochodowego, nie może być niższa niż wysokość czynszu, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy.

Termin wypowiedzenia wysokości czynszu w związku z przekroczeniem kryterium dochodowego, wynosi 3 miesiące; gmina dokonuje wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **Lokal zamienny**



Lokal zamienny, jak sama nazwa wskazuje to lokal, który gmina przydziela w zastępstwie dotychczasowego locum np. w związku z remontem lub koniecznością wyburzenia lokalu należącego do gminy. Lokal zamienny powinien znajdować się w tej samej miejscowości, w której położony jest nasz dotychczasowy lokal, być wyposażony w co najmniej takie wyposażenie techniczne, jakie miał lokal dotychczas używany, i o takiej samej powierzchni pokoi (warunek ten uznaje się za spełniony, jeśli na osobę przypada 10 m kw. powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m kw. tej powierzchni).

## **Zamiana lokali**

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, określone są również w uchwale rady gminy.

## **11.Podsumowanie:**

1. Z przedstawionej informacji na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina Leśna nadal posiada znaczny zasób lokali komunalnych wynoszący 336 mieszkań. W związku z tym, aby zmniejszyć liczbę lokali mieszkalnych pozostających własnością Gminy, a co za tym idzie zmniejszyć koszty związane z ich prawidłowym utrzymaniem i eksploatacją, konieczne jest przedłużenie okresu obowiązywania Uchwały Nr XII/78/2019 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna, do końca 2021 roku.
2. Mając na względzie interes publiczny oraz w celu udzielenia pomocy w przezwyciężeniu trudności osobom i rodzinom, które znalazły się w ciężkiej sytuacji życiowej i materialnej i nie są w stanie spłacić zaległych należności oraz w celu zmotywowania lokatorów do regularnego wnoszenia opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych informuje się najemców o możliwościach rozłożenia na raty zaległości czynszowych bądź też odpracowania zaległości zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Leśnej Nr 159/2020 z dnia 12 czerwca 2020 r. W 2020r. sporządzono 5 porozumień zgodnie z w/w zarządzeniem. Najemcy odpracowali dług w kwocie 5384,22zł.
3. Wspieranie najemców lokali mieszkalnych w zakresie ulepszeń.
4. Umożliwienie wskazania osobom/rodzinom oczekującym na lokal, zakwalifikowanym do udzielenia pomocy mieszkaniowej, przyjęcia lokalu mieszkalnego w stanie do remontu we własnym zakresie. Opracowanie zasad przekazywania lokali w najem po

zawarcia porozumienia remontowego, uwzględniającego możliwości rozliczenia poniesionych na remont kosztów oraz amortyzacji, w chwili rozwiązania umowy najmu.

5. Kontynuowanie działań w kierunku wychodzenia ze Wspólnot Mieszkaniowych.  
(intensyfikacja działań w zakresie zbycia ostatnich lokali)
6. Kontynuowanie działań w zakresie wymiany źródła ciepła na ekologiczne.