



SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WIELOLETNIEGO
PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY LEŚNA NA LATA 2022-2026,
ZA ROK 2021.

Podstawa prawna: § 2 Uchwały XLIV/286/2021 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Leśna na lata 2022-2026.

LEŚNA 2021R.

SPIS TREŚCI:

Strona

- 1. Wstęp.**
- 2. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Leśna.**
- 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.**
- 4. Sprzedaż lokali komunalnych.**
- 5. Remonty w mieszkaniach gminnych.**
- 6. Remonty.**
- 7. Zasady polityki czynszowej.**
- 8. Lokale odzyskiwane w wyniku rotacji.**
- 9. Potrzeby mieszkaniowe.**
- 10. Lokal zamienny.**
- 11. Zamiana lokali.**

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 XLIV/286/2021 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNEJ z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2022-2026”, 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.

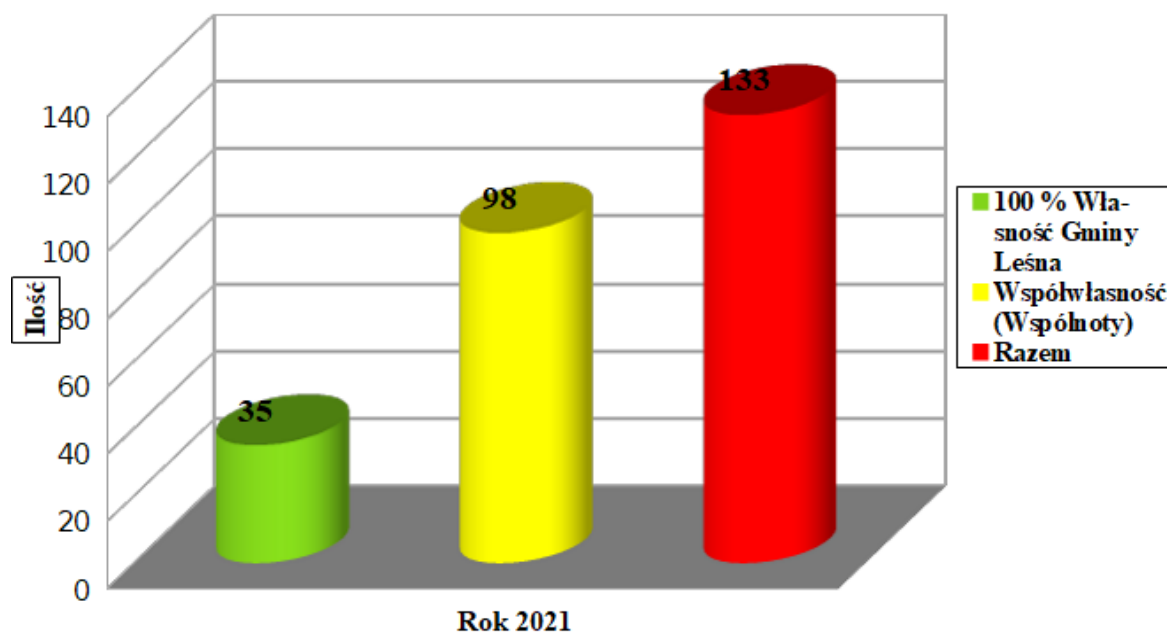
2. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Leśna

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy

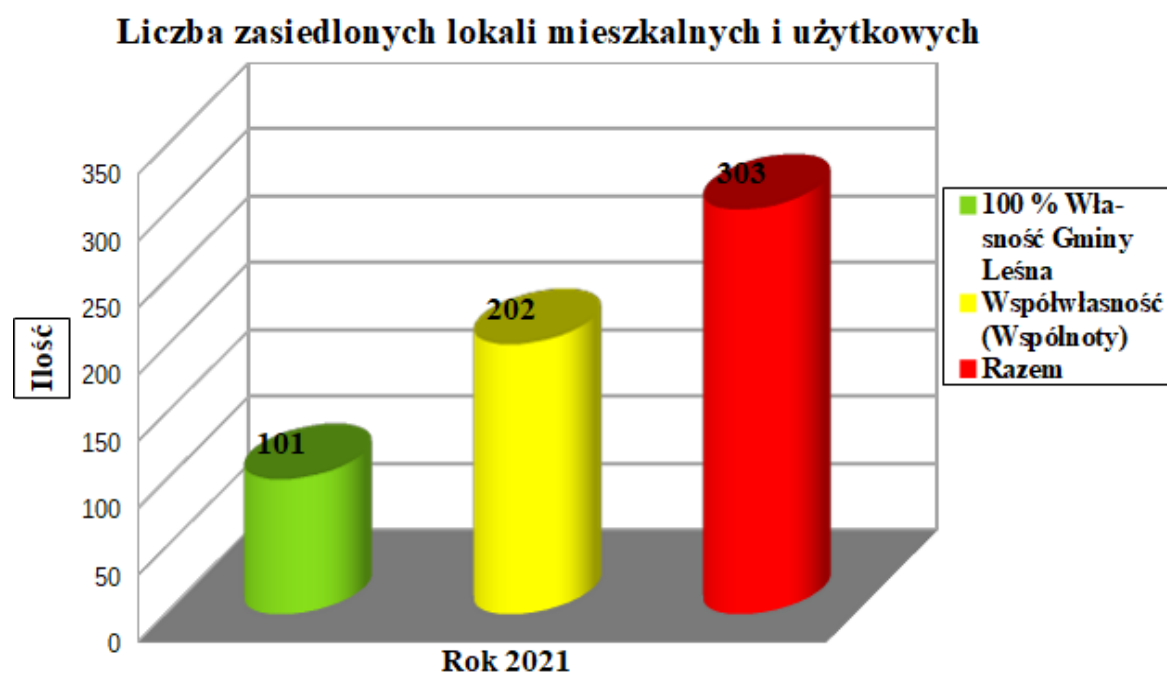
Budynki	Liczba budynków mieszkalnych i użytkowych	Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Powierzchnia lokali [m ²]
ROK	31.12.2021	31 XII 2021	31 XII 2021
100% własność Gminy Leśna	35	101	8356,33 m ²
Współwłasność (Wspólnoty)	98	202	5494,76 m ²
RAZEM	133	303	13851,09 m ²

Wykres nr 1

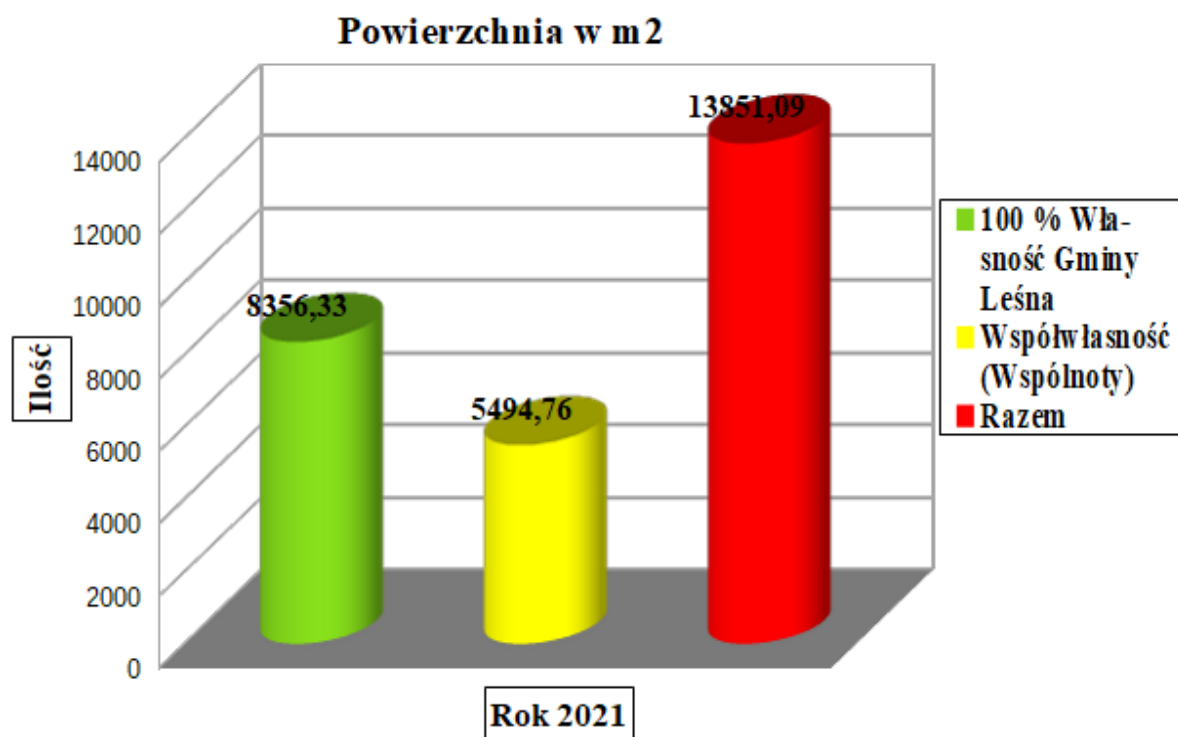
Liczba budynków mieszkalnych i budynków użytkowych



Wykres nr 2



Wykres nr 3



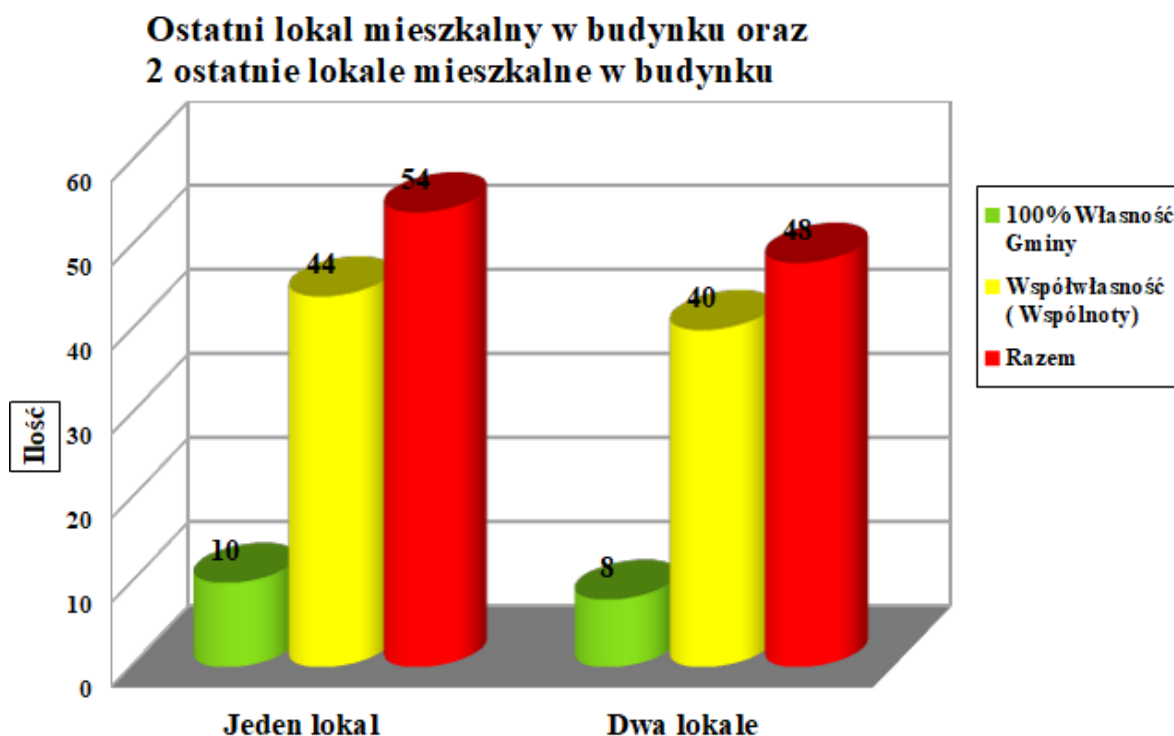
W 2021 r. odnotowano niewielki spadek liczby budynków stanowiących w 100% własność Gminy Leśna, spowodowany wykupem pierwszego lokalu w budynku stanowiącym własność Gminy (3 lokale). Nastąpił także spadek liczby budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Leśna (7 lokali mieszkalnych), sprzedano 1 budynek gospodarczy(100% własność Gminy) oraz 2 lokale mieszkalne w 1 budynku należącym w 100% do Gminy Leśna.

Liczba ostatnich lokali oraz 2 ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do Gminy Leśna i w budynkach wspólnotowych w roku 20201

Budynki	Jeden lokal w budynku	Dwa lokale w budynku
100 % Własność Gminy Leśna	10	8
Współwłasność (Wspólnoty)	44	40
RAZEM	54	48

Tabela nr 2: Źródło własne

Wykres nr 4



Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. Gmina Leśna posiadała 10 ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz 8 lokali mieszkalnych w 4 budynkach gdzie znajdują się po dwa ostatnie lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy. Natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych jeden (ostatni) lokal mieszkalny w 44 budynkach oraz po dwa ostatnie lokale mieszkalne w 20 budynkach (dla porównania – w 2020 r. Gmina posiadała jeden lokal mieszkalny w 49 budynkach wspólnot mieszkaniowych, natomiast po ostatnie 2 lokale mieszkalne w 22 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.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW 100% WŁASNOŚĆ GMINY LEŚNA			
ZŁY	NIEODPOWIEDNI	ZADOWALAJĄCY	ŚREDNI
Pobiedna, Zaułek 5	Leśna, ul. Wiejska 11	Leśna, ul. E. Orzeszkowej 42	Leśna, ul. Baworowo 42
Grabiszycy Górne 107	Pobiedna, ul. Hetmańska 5	Leśna, ul. S. Żeromskiego 27	Leśna, ul. J. Kochanowskiego 28
Wolimierz 160	Złoty Potok 19	Leśna, ul. Wiejska 2	Leśna, ul. Krótka 5
Szyszkowa 105		Pobiedna, ul. Dworcowa 47	Leśna, ul. Krótka 8
Świecie 42		Szyszkowa 66A	Leśna, ul. Krzywa 1
		Szyszkowa 66B	Leśna, ul. Rynek 10
		Złotniki Lubańskie 49	Leśna, ul. Rynek 15A
			Leśna, ul. E. Orzeszkowej 7
			Leśna, ul. Szkolna 10
			Leśna, ul. Wiejska 20
			Leśna, ul. Wiejska 22
			Leśna, ul. S. Żeromskiego 17
			Pobiedna, ul. Podgórna 3
			Pobiedna, ul. Rynek 3
			Pobiedna, ul. Rynek 8
			Pobiedna, ul. Strzelecka 4
			Grabiszycy Górne 131

			Smolnik 57A
			Smolnik 78
$\Sigma=5$	$\Sigma=3$	$\Sigma=7$	$\Sigma=19$

Tabela nr 3: Źródło: ocena techniczna wykonana przez P. W. Sikorskiego. Stan na 01.09.2021 r.

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 uległ niewielkiej poprawie, ale nadal pozostaje 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 użytkowania, 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 Szyszkowa 105 oraz Pobiedna ul. Zaulek 5 koniecznym jest wykonanie nowego pokrycia dachowego.

4. Sprzedaż lokali komunalnych.

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (w m ²)
2017	20	899,80
2018	10	449,90

2019	10	449,90
2020	10	449,90
2021	10	449,90

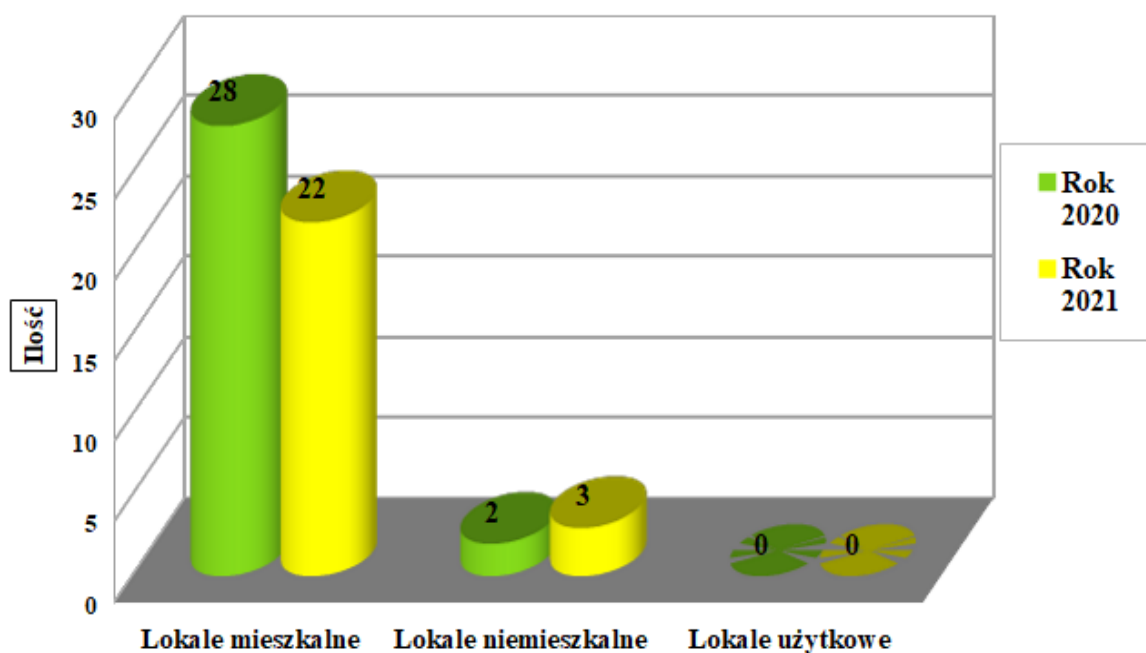
Tabela nr 4: Źródło: własne. Prognozowana sprzedaż zgodnie z Wieloletnim programem

L/P	ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI		WARTOŚĆ W ZŁ	
	2020	2021	2020	2021
Lokale mieszkalne	28	22	60.949,17 zł	54.817,59 zł
Lokale niemieszkalne	2	3	37.978,10 zł	32.379,00 zł
Lokale użytkowe	0	0	0,00 zł	0,00 zł

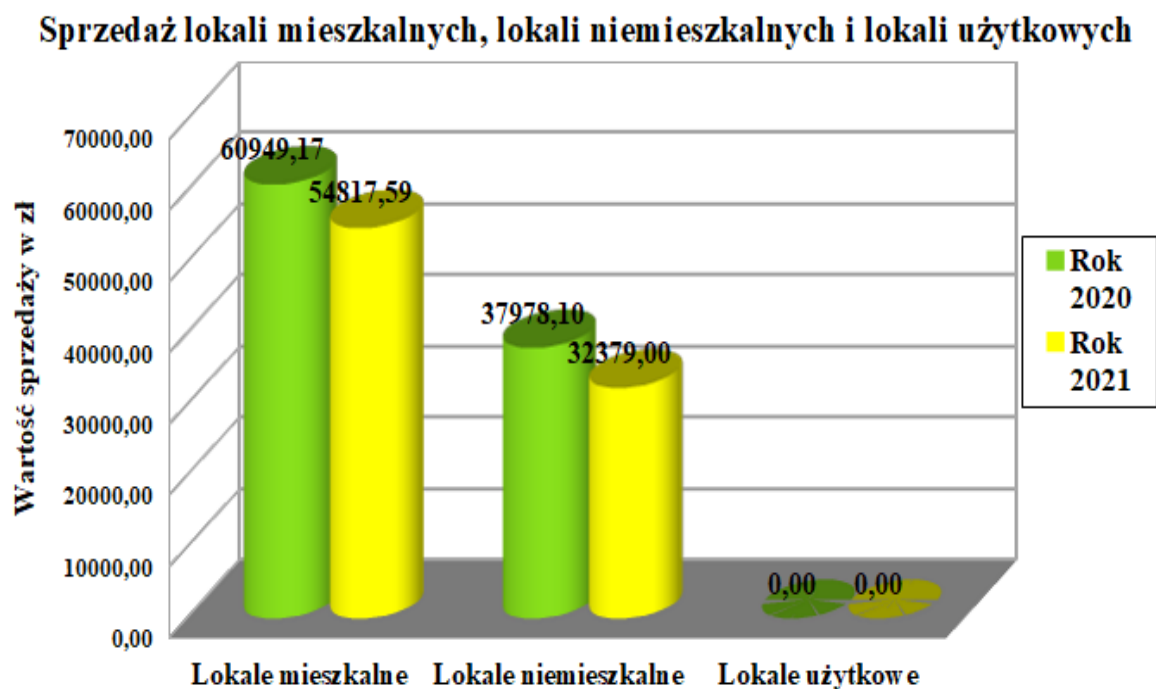
Tabela nr 5: Wykonana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2021. Źródło: Własne

Wykres nr 5

Sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych i lokali użytkowych



Wykres nr 6



Sprzedaż lokali mieszkalnych do 30 czerwca 2021 r. odbywała się zgodnie z Ustawą o Gospodarcie 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. Wprowadzenie powyższej uchwały do obiegu prawnego spowodowało bardzo duże zainteresowanie wykupem lokali mieszkalnych przez naszych najemców z uwagi na bardzo korzystne bonifikaty.

Zgodnie z § 10 ust. 2 w/w uchwały najemcom, którzy złożyli wniosek o wykup lokali mieszkalnych, przy jednorazowej zapłacie za lokal:

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 2019 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. do tutejszego urzędu wpłynęły 97 podania w sprawie wykupu lokali mieszkalnych.. Na dzień 31 grudnia 2021 r. zostały zrealizowane 50 podania o wykup lokali mieszkalnych zakończonych podpisaniem aktu notarialnego.

Od 01 lipca 2021 r. obowiązuje Uchwała nr XII/78/2019 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna, w związku z czym zgodnie z § 10 ust. 2 przy jednorazowej zapłacie za lokal, obowiązują następujące wysokości bonifikat:

1) 99% przy sprzedaży poniższych budynków mieszkalnych:

- a) Leśna – ul. Rynek 15a,
- b) Leśna – ul. Elizy Orzeszkowej 42/1,
- c) Pobiedna – ul. Dworcowa 47,
- d) Grabiszycy Górne 107,
- e) Świecie 42,
- f) Złoty Potok 19,
- g) Wolimierz 160,

2) 95 % jeżeli następuje sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do Gminy lub jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, w wyniku której wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku przestają być własnością Gminy,

3) 85% przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców wynajmujących lokal przez okres powyżej 15 lat,

4) 75 % przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców wynajmujących lokal przez okres od 10 lat do 15 lat,

5) 70 % przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców wynajmujących lokal przez okres od 3 lat do 10 lat.

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 2020 r. 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.

2. Poprawę charakterystyki energetycznej budynków. realizacja prac termomodernizacyjnych budynków: wymiana okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej, doposażenie budynków w centralne ogrzewanie.

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

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

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 2021 r. prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego wykorzystała środki w wysokości 152.101,96 zł. 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.

6. Remonty – budynki wspólnotowe w których gmina posiada udział

l/p	Nazwa zarządcy	Liczba wspólnot
1.	Zarządzanie Nieruchomościami – Ryszard Świder, 59-820 Leśna, Rynek 15	73
2.	ZiAN”WSPÓLNOTA” s.c. Aleksandra Dietrich, Andrzej Szulc, 59-800 Lubań, ul. Spółdzielcza 13	7
3.	Agencja Nieruchomości "Domator" Piotr Wolniewicz ul. Bankowa 5 Lubań	3
4.	Osoba fizyczna	1
5.	Brak zarządcy	13
	RAZEM	97

Tabela nr 6: Źródło własne

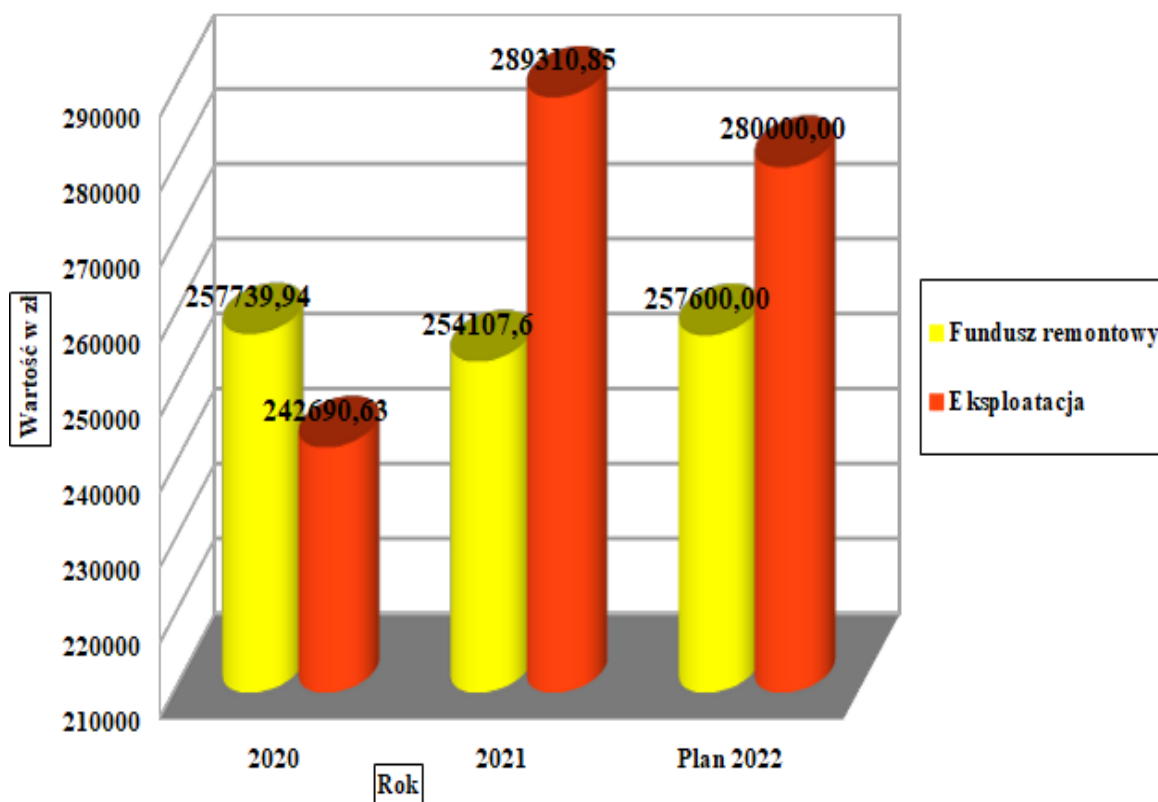
W bieżącym roku w miesiącu styczniu i lutym przedstawiciel Gminny czynnie uczestniczył w spotkaniach rozliczeniowych wspólnot mieszkaniowych. W głównej mierze remonty we wspólnotach dotyczą elementów wspólnych budynku, jednakże mają ogromny wpływ na stan techniczny całej substancji. W 2021 r. Gmina wydatkowała:

1. na fundusz remontowy – 254.107,60 zł;
2. na eksploatację – 289.310,85 zł,

Natomiast plan wydatków na 2022 r. przedstawia się następująco:

1. na fundusz remontowy – 257.600,00
2. na eksploatację 280.000,00 zł.

Wykres nr 7



Większość składek na fundusz remontowy zostaje przeznaczonych na spłatę zaciągniętych wcześniej kredytów, w głównej mierze na wymianę pokrycia dachowego. W ubiegłym roku w budynku przy ul. Nowomiejskiej 27 wymieniono pokrycie dachowe i wykonano 2/3 elewacji. W obrębie posesji Kościelniki Średnie 25 i 27 wywiercono nowe studnie głębinowe. Ponadto na klatce schodowej budynku Kościelniki Średnie 27 wykonano stolarkę okienną i instalację elektryczną

7. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej zostały określone w rozdziale 6 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2022-2026”. wprowadzonego Uchwałą nr XLIV/286/2021 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 30 listopada 2021 r. dotyczącej uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2022-2026”. Uchwała ma na celu poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, ponieważ

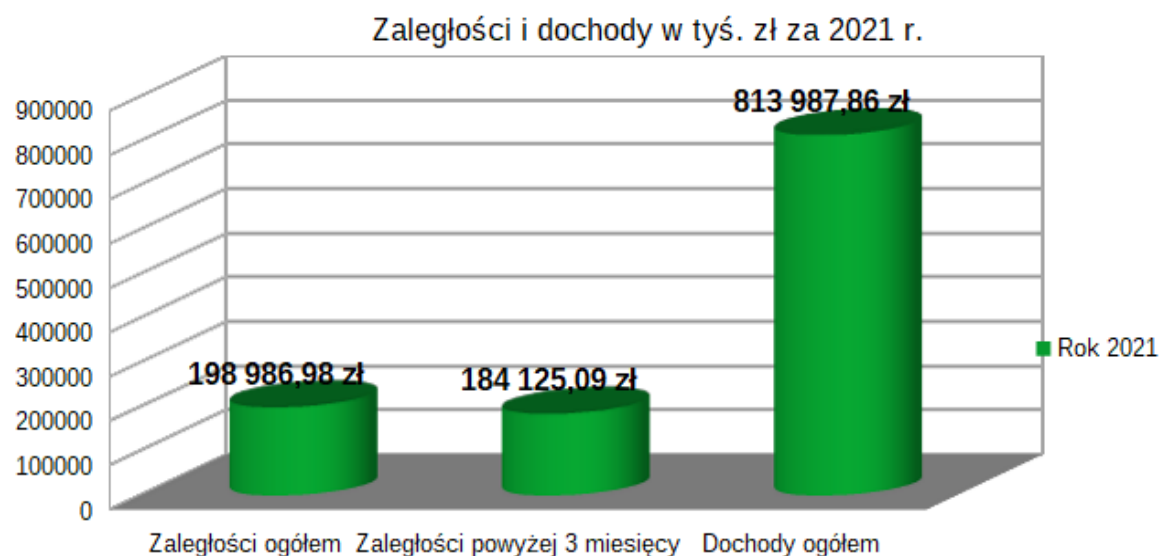
zadaniem Gminy jest racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwala zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administrowania, konserwacji oraz bieżących remontów. Wprowadzona nowa stawka bazowa w wysokości 4,80 zł powinna zapewnić utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększyć efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym. Należy nadmienić, że w 2021 r. koszty eksploatacji znacznie wzrosły. Głównym powodem są znaczne wzrosty cen materiałów i usług budowlanych, co przekłada się na wyższe wysokości branych przez wspólnoty kredytów, a to z kolei przekłada się na wzrost wpłacanych zaliczek. Niemniej jednak na bieżąco należy monitorować politykę czynszową, gdyż ostatnio notuje się wzrost poziomu inflacji w wielu sektorach gospodarki, a także znaczny wzrost cen paliw i energii elektrycznej. 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.

ZAŁEGŁOŚCI NAJEMCÓW W OPŁATACH CZYNSZOWYCH

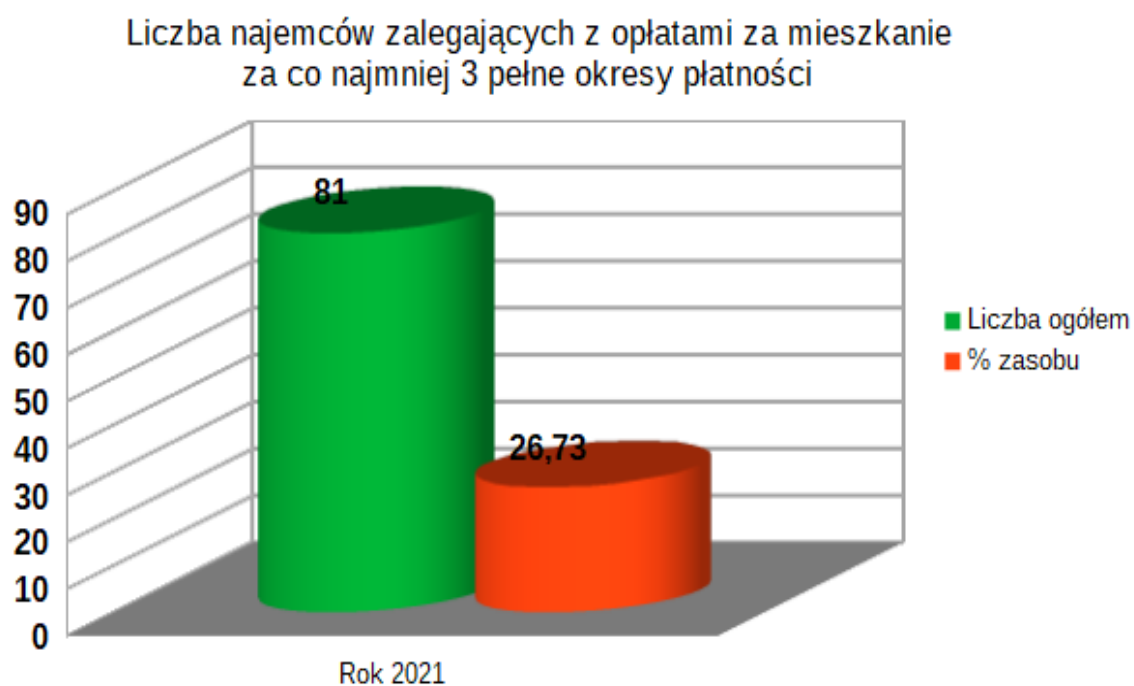
Lata	Mieszkania ogółem	Liczba najemców zalegających z opłatami za mieszkania				Wysokość zaległości w tyś zł		Przeciętna zaległość na 1 najemcę zalegającego w tys. zł	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 miesiące	% zasobu	Ogółem	Powyżej 3 miesiące	Ogółem	Powyżej 3 miesiące
2021	303	176	58,09	81	26,73	198 986,98	184 125,09	1 130,61	2 273,15

Tabela nr 7: Źródło własne

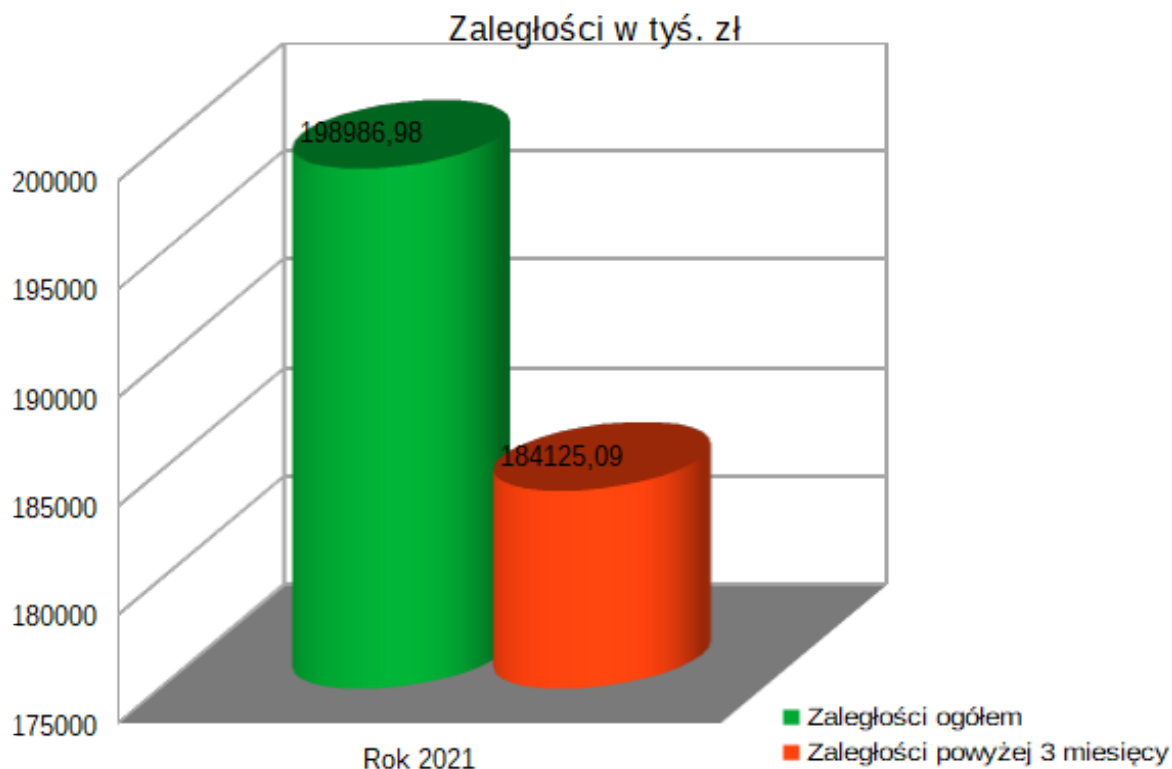
Wykres nr 8



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 oraz zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/286/2021 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2022-2026”, w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina Leśna w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu i opłat należnych od wynajmującego, za co najmniej trzy pełne okresy płatności za zajmowany lokal mieszkalny wysyła uprzedzenia zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Najemca lokalu wzywany jest do zapłaty zaległości w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia najmu oraz skierowania do Sądu pozwu o eksmisję z zajmowanego lokalu komunalnego. Lokator mieszkania informowany jest również o możliwość rozłożenia na raty bądź też

odpracowania zaległości według zarządzenia Burmistrza Leśnej Nr 159/2020 z dnia 12 czerwca 2020 r.

W 2021 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 303 mieszkań. Gmina Leśna wysłała ogółem 9 uprzedzeń w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu i opłat należnych od wynajmującego, za co najmniej trzy pełne okresy płatności za zajmowany lokal mieszkalny. Ponadto zostało wysłanych 20 wypowiedzeń najmu lokalu mieszkalnego w związku z niezastosowaniem się do treści uprzedzenia dot. zaległości. Wysokość zaległości najemców z tytułu nie płacenia za mieszkanie w 2021 r. za co najmniej trzy pełne okresy płatności wynosiła 184.125,09 zł co w przeliczeniu na 1 najemcę średnia przeciętna zaległość stanowiła 2.273,15 zł.

8. 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 2021 r. odzyskano 5 lokale mieszkalne, z czego wyremontowano 3. W 2021 r. wydano łącznie 4 skierowań na lokale komunalne dla osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w ramach poprawy warunków mieszkaniowych oraz po wykonanym remoncie we własnym zakresie i na własny koszt, a także lokale zamienne z budynków przeznaczonych do wykwaterowania.

Gmina Leśna w roku 2021, utworzyła nowe mieszkanie chronione na cele związane z programem kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za Życiem”, spełniającym standardy określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych.

Mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej skierowaną do osób, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki (np. dom pomocy społecznej), w szczególności osób z zaburzeniami psychicznymi, osób opuszczających pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich, a także cudzoziemców, którzy uzyskali

w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub zezwolenie na pobyt czasowy udzielone w związku z nadaniem statusu uchodźcy albo w związku z udzieleniem ochrony uzupełniającej. Mieszkanie chronione przygotowuje osoby pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub wspiera je w codziennym funkcjonowaniu.

Korzystanie ze wsparcia w mieszkaniu chronionym jest czasowe.

Osoby posiadające orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności oraz osoby w podeszłym wieku lub przewlekle chore mogą otrzymać decyzję kierującą do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym wspieranym na czas nieokreślony.

Rodzaj i zakres usług uzależnione są od potrzeb danej osoby i jej możliwości psychofizycznych i przed wydaniem decyzji administracyjnej są przedmiotem uzgodnień pomiędzy pracownikiem socjalnym podmiotu kierującego, pracownikiem socjalnym podmiotu prowadzącego mieszkanie a osobą ubiegającą się o wsparcie lub jej przedstawicielem ustawowym. Prowadzenie mieszkań chronionych jest zadaniem własnym gminy o charakterze obowiązkowym, natomiast prowadzenie mieszkań chronionych dla osób z terenu więcej niż jednej gminy – zadaniem własnym powiatu.

Gmina Leśna otrzymała 80% dotacji celowej od Wojewody Dolnośląskiego – wysokość dotacji 91.863,00 złotych z przeznaczeniem na rozwój sieci mieszkań chronionych. Wkład własny Gminy 20% środków z budżetu gminy w całkowitych kosztach zadania w wysokości 23.810,00 złotych.

Środki, o których mowa zostały wykorzystane na wykonanie 1 mieszkania chronionego znajdującego się w budynku przy ul. Szkolnej 15 w Leśnej. Gmina Leśna dokonała remontu przedmiotowego lokalu wraz z przystosowaniem i wyposażeniem mieszkania chronionego.

Przygotowane mieszkanie chronione zostanie oddane w dyspozycję Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Leśnej.

9. 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.

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 uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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.

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.

10. 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).

11. 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.

Na wniosek najemców dokonano 3 zamian lokali mieszkalnych.