

Prezydent Miasta Legnicy

**Sprawozdanie z realizacji
Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Legnicy
na lata 2021-2025
*(za rok 2023)***

Legnica, czerwiec 2024 r.

Wstęp

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie¹:

- zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne,
- zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zapewnia lokal z najmem socjalnym jeżeli wynika to z wyroku sądowego,²
- wskazuje komornikowi pomieszczenie tymczasowe w przypadku wykonywania eksmisji.

Zadania z zakresu mieszkalnictwa, o których mowa wyżej, gmina realizuje w oparciu o posiadany własny zasób mieszkaniowy. Może też wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je za czynsz ustalany według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy przy czym, na dzień dzisiejszy w Legnicy taka sytuacja nie występuje.

Obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat wynika z Art. 21 ustawy *o ochronie praw lokatorów...*, a program powinien w szczególności zawierać:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- 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.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2021-2025 został przyjęty Uchwałą Nr XXIX/357/21 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie *wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2021 – 2025*, i jest kolejnym, piątym programem. Opublikowany został w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 kwietnia 2021 r., poz. 1810. Sprawozdanie z realizacji programu przedstawia podstawowe informacje na temat zasobu, zestawienia wielkości planowanych i zrealizowanych, tabele danych, dodatkowe informacje oraz komentarze.

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172).

² Zgodnie z Art. 14 ustawy *o ochronie praw lokatorów ...* obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu, którego dotyczy sądowy wyrok nakazujący jego opróżnienie.

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

Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy składa się z komunalnych lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach komunalnych, bądź stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi – właścicielami mieszkań, tworząc tzw. **wspólnoty mieszkaniowe**. Stan ilościowy zasobu na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz dla porównania stan sprzed roku obrazują tabele nr 1, 2 i 3.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy – budynki.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31 grudnia 2022 r.		31 grudnia 2023 r.	
		[liczba]	[%]	[liczba]	[%]
1.	Budynki całkowicie komunalne	223	18,9	223	19,3
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z mieszkaniami gminy	960	81,1	932	80,7
	Razem	1.183	100,0	1.155	100,0

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy – lokale mieszkalne.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień					
		31 grudnia 2022 r.			31 grudnia 2023 r.		
		[liczba]	[%]	[m ²]	[liczba]	[%]	[m ²]
1.	Komunalne lokale mieszkalne ogółem, w tym:	4.555	100,0	228.231	4.436	100,0	219.375
2.	- znajdujące się w budynkach komunalnych	1.812	39,8	87.755	1.812	40,8	87.755
3.	- znajdujące się w budynkach wspólnotowych	2.743	60,2	140.476	2.624	59,2	131.620

Tabela nr 3. Zasób mieszkaniowy miasta Legnicy – lokale z czynszem według stawki bazowej i według stawki czynszu najmu socjalnego.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień					
		31 grudnia 2022 r.			31 grudnia 2023 r.		
		[liczba]	[%]	[m ²]	[liczba]	[%]	[m ²]
1.	Komunalne lokale mieszkalne ogółem, w tym:	4.555	100,0	228.231	4.436	100,0	219.375
2.	- z czynszem/odszkodowaniem według stawki bazowej czynszu	4.075	89,5	205.794	3.905	88,0	194.555
3.	- z czynszem/odszkodowaniem według stawki czynszu najmu socjalnego	480	10,5	22.437	531	12,0	24.820

W okresie objętym sprawozdaniem zasób mieszkaniowy zmniejszył się o **119** sprzedanych lokali mieszkalnych, natomiast łącznie od początku obowiązywania programu o **403** mieszkania. Blisko **60%** mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co świadczy o dużym rozproszeniu zasobu mieszkaniowego, przy czym z uwagi na prowadzoną sprzedaż mieszkań komunalnych obraz ten dynamicznie się zmienia.

1.1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

Prognozowaną i faktyczną wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2022 – 2023 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza i stan faktyczny wielkości mieszkaniowego zasobu miasta Legnicy za lata 2022 - 2023.

Wyszczególnienie	Rok 2022		Rok 2023	
	Prognoza	Stan	Prognoza	Stan
	[liczba]	[liczba]	[liczba]	[liczba]
Komunalne lokale mieszkalne	4.400	4.555	4.200	4.436

W omawianym okresie stan faktyczny wielkości zasobu (liczby mieszkalnych lokali komunalnych) był wyższy od wartości prognozowanej. W *Wieloletnim programie...* przyjęto zmniejszenie wielkości zasobu o **200** lokali rocznie, głównie wskutek ich sprzedaży.

Z danych w tabeli nr 4 wynika, że narastająco w zasobie mieszkaniowym miasta Legnicy na koniec roku 2022 było **155** mieszkań więcej, a na koniec 2023 roku **236** mieszkań więcej w stosunku do założeń przyjętych w *Wieloletnim programie...* Wynika to głównie z mniejszego tempa sprzedaży lokali mieszkalnych (w roku 2022 sprzedano **62** mieszkania mniej, w 2023 roku **81** mieszkań mniej w stosunku do założeń). Należy przy tym zaznaczyć, iż na wielkość sprzedaży **gmina raczej nie miała wpływu**, gdyż sprzedaż była realizowana głównie na rzecz najemców lokali na podstawie wniosków składanych przez mieszkańców.

1.2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu.

Stan techniczny zasobu wskutek wykonywanych remontów i modernizacji ulega stopniowej poprawie.

W 2023 roku działania techniczne w budynkach i lokalach komunalnych skupione były w pierwszej kolejności na usuwaniu pojawiających się zagrożeń, dotyczących głównie pieców kaflowych, przewodów dymowych i spalinowych oraz na remontach i konserwacjach, mających na celu poprawę dotychczasowego stanu technicznego.

Kontynuowane były działania inwestycyjne, związane z dobudową przewodów kominowych oraz wykonywane były naprawy głównie poszczególnych elementów budynków, wynikające ze stanu technicznego.

Łączna wartość zadań remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniach i budynkach komunalnych, uwzględniając renowacje części wspólnych budynków mieszkalnych i inwestycje związane z tymi budynkami, w 2023 zamknęła się kwotą **3.498,8 tys. zł.**

W grupie budynków stanowiących współwłasność, w części z nich poprawa stanu technicznego następowała głównie poprzez wykonanie remontów dachów, elewacji, docieplenia ścian szczytowych oraz remontów klatek schodowych. Finansowanie zadań remontowych i inwestycyjnych odbywało się

ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych i z zaciąganych kredytów – przy wydatnym wkładzie finansowym gminy.

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

Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali komunalnych przedstawia tabela nr 5. Zestawienie obejmuje budynki komunalne w całości oraz budynki wspólnotowe w 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.

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w latach 2021 – 2023.

L.p.	Wyszczególnienie	31.12.2021 r.		31.12.2022 r.		31.12.2023 r.	
		[liczba]	[tys. zł]	[liczba]	[tys. zł]	[liczba]	[tys. zł]
1.	Remonty dachów	97	19.400	99	23.760	106	25.440
2.	Remonty balkonów, naprawy wymiany stropów, izolacje	166	2.656	184	4.416	190	4.560
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	75	1.500	69	1.656	72	1.728
4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych i wentylacji (dobudowa kominów)	54	2.376	50	2.640	56	2.957
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	104	1.352	100	1.560	98	1.529
6.	Remonty (naprawy/uzupełnienie) elewacji	419	8.799	412	10.382	404	10.180
7.	Docieplenie ścian szczytowych	83	5.893	79	6.730	75	6.389
8.	Malowanie klatek schodowych	174	4.524	168	5.241	166	5.178
9.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	1.892	3.784	1.746	4.190	1.689	4.054
10.	Remont pieców	49	294	62	682	71	781
11.	Zmiana systemu ogrzewania lokali na ogrzewanie ekologiczne ³	-	105.200	-	105.200	-	105.200
12.	Remont wolnych lokali mieszkalnych	23	1.196	28	1.747	32	1.997
13.	Przebudowa i modernizacja wolnych lokali mieszkalnych	21	2.142	23	2.815	16	1.958
14.	Rozbiórki	3	246	3	295	7	1.400

³ Potrzeba wynika z uchwały nr XLI/1407/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

15.	Dokumentacje (inwentaryzacje, ekspertyzy, projekty, kontrole)	-	4.000	-	4.300	-	4.300
	Razem	x	163.362	x	175.614	x	177.651

Aktualnie potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zamykają się kwotą **177,651 tys. zł**, natomiast bez kosztów zmiany systemu ogrzewania w lokalach gminnych na ogrzewanie ekologiczne zamykają się kwotą **72.451 tys. zł**.

W 2023 roku potrzeby remontowe i modernizacyjne w ujęciu wartościowym zwiększyły się w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2022 r. o kwotę **2.037 tys. zł**.

Zwiększenie wartości potrzeb remontowych i modernizacyjnych przedstawionych w powyższej tabeli, pomimo znacznych nakładów finansowych ponoszonych na remonty i inwestycje, a także zmniejszania się z roku na rok zasobu mieszkaniowego jest wynikiem wzrostu cen robót budowlanych oraz aktualizacji potrzeb remontowych (wskutek okresowych kontroli stanu technicznego budynków, rocznych i pięcioletnich).

W poniższej tabeli nr 6 przedstawione zostały planowane w *Wieloletnim programie...* oraz faktycznie poniesione nakłady finansowe na utrzymanie techniczne komunalnego zasobu nieruchomości w 2023 roku, dotyczące wszystkich typów budynków i lokali będących własnością bądź współwłasnością Gminy. Wyodrębnione nakłady – poniesione wyłącznie na rzecz komunalnego zasobu mieszkaniowego – omówione zostały szczegółowo w rozdziale 7.

Tabela nr 6. Zbiorcze zestawienie planu remontów i modernizacji, oraz wykonanie w 2023 roku.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2023	
		Plan wg Wieloletniego programu...	Wykonanie
		[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Remonty dachów	260,0	136,3
2.	Remonty balkonów, naprawy/wymiany stropów, izolacje	40,0	98,0
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	30,0	349,3
4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych / wentylacji (doszczelnienie kominów)	40,0	56,2
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	30,0	223,8
6.	Remonty (naprawy/uzupełnienia) elewacji	35,0	6,7
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	65,0	61,6
8.	Remont / przestawienie pieców	40,0	204,0
9.	Remont mieszkań	80,0	109,4
10.	Rozbiórki	70,0	0
11.	Pozostałe remonty (naprawa podłóg, tynków, stolarki, odgrzybianie i inne)	30,0	115,4
12.	Dokumentacje (inwentaryzacje, ekspertyzy, projekty)	80,0	14,1
13.	Remonty bieżące i konserwacje wraz z pogotowiem technicznym	650,0	782,3
14.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe, inne)	3.550,0	3.694,9

15.	Zmiana systemu ogrzewania w lokalach gminnych na ogrzewanie ekologiczne	5.500,0	0
16.	Dobudowy przewodów kominowych, docieplenie ścian szczytowych	400,0	0
17.	Przebudowa i modernizacja wolnych lokali mieszkalnych	0	164,6
18.	Renowacja części wspólnych budynków mieszkalnych	300,0	0
19.	Pozostałe wydatki inwestycyjne (budynki, lokale, infrastruktura)	2.000,0	1.177,2
	Razem	13.200,0	7.193,8

W 2023 roku w stosunku do wielkości planowanych w *Wieloletnim programie...* na kwotę **13.200 tys. zł**, realizacja zadań remontowych i modernizacyjnych zamknęła się kwotą **7.193,8 tys. zł** i była mniejsza od kwoty prognozowanej o **6.006,2 tys. zł**.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W *Wieloletnim programie...* w 2023 roku zaplanowano sprzedaż **200** lokali mieszkalnych, sprzedaż **5** lokali użytkowych oraz łączne dochody ze sprzedaży lokali w wysokości **4.100 tys. zł**. W ramach przygotowania do sprzedaży budynków mieszkalnych i lokali użytkowych Gminy Legnica w 2023 roku:

- 1) przygotowano **130** wykazów określających warunki zbycia dla:
 - **7** lokali mieszkalnych w budynkach, w których dotychczas nie prowadzono sprzedaży,
 - **93** lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach, w których już wcześniej prowadzono sprzedaż,
 - **31** wolnych lokali mieszkalnych,
 - **1** lokalu użytkowego na rzecz najemcy,
 - **2** wolnych lokali użytkowych,
- 2) zlecono opracowanie inwentaryzacji **4** budynków komunalnych, w których znajduje się łącznie **12** lokali mieszkalnych.

W roku 2023 wnioski o wykup zajmowanych lokali złożyły:

- **198** najemców lokali mieszkalnych,
- **5** najemców lokali użytkowych.

W ramach sprzedaży w roku 2023 zbyto:

- **92** lokale mieszkalne na rzecz ich dotychczasowych najemców,
- **27** wolnych lokali mieszkalnych w trybie przetargu,
- **12** wolnych lokali użytkowych w trybie przetargu,

W roku 2023 uzyskano wpływy ze sprzedaży:

- **4.086,0 tys. zł** ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- **1.206,2 tys. zł** ze sprzedaży lokali użytkowych.

Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w roku 2023 wyniosły **5.292,2 tys. zł**.

W 2023 roku kontynuowano procedurę sprzedaży w budynkach, w których sprzedaż lokali została rozpoczęta w latach wcześniejszych, a najemcy lokali wnosili o przesunięcie terminu wykupu z uwagi na brak środków, regulacje stanu prawnego lokali oraz sytuacje rodzinne. Zgodnie z obowiązującą

uchwałą Rady Miejskiej Legnicy w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Legnicy, nowe budynki mieszkalne typowane były do zbycia wg liczby złożonych wniosków oraz zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Legnicy w sprawie utworzenia gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie lokali przeznaczonych do zachowania.

W 2023 roku **198** najemców lokali mieszkalnych złożyło wnioski o ich nabycie. Do rozpoczęcia procedury sprzedaży zaproszono **124** najemców. Z tej grupy **94** najemców przystąpiło do prowadzenia procedury sprzedaży (podpisało stosowne porozumienia), a do końca 2023 roku **46** nabyło zajmowanych lokale. Sprzedaż pozostałych lokali mieszkalnych w roku 2023 na rzecz najemców również w liczbie **46** dotyczyła wniosków złożonych wcześniej.

Nie były objęte sprzedażą budynki objęte rewitalizacją i budynki, dla których konieczne było opracowanie niezbędnej dokumentacji geodezyjnej oraz sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto mimo rozpoczęcia przygotowania budynków do sprzedaży tj. wykonania inwentaryzacji, w wielu przypadkach nie można było kontynuować sprzedaży z uwagi na dokonane przez najemców samowolne przebudowy lokali (wykonane łazienki, przebudowy kuchni, zmiany funkcji pomieszczeń). W takich przypadkach sprzedaż wstrzymywana jest do czasu uregulowania stanu prawnego lokali w Zarządzie Gospodarki Mieszkaniowej i legalizacji wykonanych zmian w oparciu o stosowną decyzję Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Legnicy.

Sprzedaż lokali oraz uzyskane wpływy w latach obowiązywania *Wieloletniego programu...* obrazuje tabela nr 7.

Tabela nr 7. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2022 – 2023.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych		Liczba lokali użytkowych		Wpływy ze sprzedaży	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[tys. zł]	[tys. zł]
2022	200	138	5	3	4.100,0	5.719,6
2023	200	119	5	12	4.100,0	5.292,2
Razem	400	257	10	15	8.200,0	11.011,8

4. Realizacja polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

4.1. Polityka czynszowa.

W całym 2023 roku obowiązywały wartości stawki bazowej czynszu najmu komunalnych lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali z najmem socjalnym na poziomie przewidzianym w *Wieloletnim programie...* i wynosiły:

- **1,49 zł/m²** – dla umów najmu socjalnego,
- **5,94 zł/m²** – dla umów najmu pozostałych lokali.

Maksymalna stawka czynszowa obowiązująca w zasobie mieszkaniowym Gminy Legnica od **1 stycznia 2023 r.** wynosiła **8,91 zł/m²** (dotyczyła ona tylko jednego mieszkania), co stanowiło:

- **58,7%** wartości **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego dla województwa dolnośląskiego w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023r.;

- **54,7%** wartości **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego dla województwa dolnośląskiego w okresie od 1 kwietnia do 30 września 2023 r.
- **55,5%** wartości **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego dla województwa dolnośląskiego w okresie od 1 października do 31 grudnia 2023 r.

Na Gminie nie ciążył, więc ustawowy obowiązek przedstawienia na żądanie lokatora (w ciągu 14 dni od dnia otrzymania takiego żądania) pisemnego wskazania przyczyn wprowadzenia podwyżki i jej kalkulacji.

Stawka czynszu dla mieszkań z najmem socjalnym w 2023 r. stanowiła **50%** stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy – zatem nie został przekroczony próg ograniczający maksymalną wysokość czynszu dla tej grupy lokali, o którym mowa w Art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Tabela poniżej przedstawia informację o planowanych i obowiązujących stawkach czynszowych w latach obowiązywania *Wieloletniego Programu...*, tj. w roku 2021 - 2023.

Tabela nr 8. Planowane i obowiązujące stawki czynszowe w latach 2021 – 2023.

L.p.	Wyszczególnienie	Stawka czynszowa [zł/m ²]					
		Planowana na rok 2021	Faktyczna na dzień 31.12.2021 r.	Planowana na rok 2022	Faktyczna na dzień 31.12.2022 r.	Planowana na rok 2023	Faktyczna na dzień 31.12.2023 r.
1.	Stawka bazowa czynszu	5,18	5,18	5,36	5,36	5,94	5,94
2.	Stawka minimalna (-50%) czynszu	2,59	2,59	2,68	2,68	2,97	2,97
3.	Stawka maksymalna (+50%) czynszu	7,77	7,77	8,04	8,04	8,91	8,91
4.	Stawka czynszu najmu socjalnego	1,30	1,30	1,34	1,34	1,49	1,49

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli należy stwierdzić, że polityka czynszowa w latach 2021 - 2023 realizowana była zgodnie z założeniami *Wieloletniego programu...*

Stawki czynszu najmu dla poszczególnych lokali mieszkalnych wyliczane są indywidualnie, na podstawie aktualnej stawki bazowej czynszu i czynników ją podwyższających lub obniżających, 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.

Pełny katalog czynników zwiększających i zmniejszających stawkę bazową czynszu, obejmujący łącznie 22 pozycje, zapisany jest w *Wieloletnim programie...*

Średnia stawka czynszowa w grupie mieszkań komunalnych (bez lokali ze stawką właściwą dla umowy najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych) na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła **5,10 zł/m²**, co stanowiło blisko **86%** stawki bazowej.

W latach 2002 - 2023 w strukturze gminnego zasobu mieszkaniowego obserwuje się postępujące zwiększanie się udziału mieszkań o niższym standardzie, generujących mniejsze przychody czynszowe. W omawianym roku lokale ze stawką niższą niż stawka bazowa stanowią **75,3%** całego zasobu mieszkaniowego.

4.2. Warunki obniżania czynszu.

W trakcie 2023 roku maksymalne stawki czynszu nie osiągnęły wartości równej **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego – zatem nie zostały spełnione przesłanki wprowadzenia dodatkowych obniżek czynszu w zależności od dochodów gospodarstw domowych najemców.

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.

Wieloletni program... przewiduje, że zarządzanie lokalami komunalnymi w liczbie **4.436** lokali i budynkami całkowicie komunalnymi w liczbie **223** budynków, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Legnicy, wykonywać będzie w dalszym ciągu powołany do tego zakład budżetowy gminy – Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy.

ZGM Legnica prowadzi samodzielną gospodarkę finansową w oparciu o roczny plan finansowy, który uwzględni dotację przedmiotową do działalności, z przeznaczeniem na utrzymanie techniczne i eksploatacyjne zasobów mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych (w tym m.in. remonty i konserwacje oraz przeglądy okresowe budynków, wpłaty na fundusze remontowe i wynagrodzenia zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, usługi sprzątnięcia budynków, energię elektryczną i ubezpieczenie budynków).

Czynności zarządzania i administrowania wykonywane były **siłami własnymi zakładu** oraz w dużej mierze **systemem zleconym**, m.in.:

- roboty budowlane remontowe i konserwacyjne,
- utrzymanie czystości budynków i terenów przydomowych,
- pogotowie techniczne,
- utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
- obowiązkowe kontrole stanu technicznego budynków i lokali, w tym instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- usługi prawnicze związane z windykacją należności,
- usługi porządkowe i transportowe związane z opróżnianiem lokali mieszkalnych z pozostawionych rzeczy,
- inne usługi specjalistyczne (m. in. deratyzacja, usługi dozoru technicznego, przeglądy pogwarancyjne kotłów gazowych itp.).

Czynności właścicielskie (uczestniczenie w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, podejmowanie uchwał, kontrola pracy zarządców, kontrola prawidłowości dokumentów finansowych itp.) wykonywane były **siłami własnymi**.

Oprócz zarządzania mieszkaniowym zasobem ZGM wykonywał w 2023 roku szereg innych dużych zadań powierzonych przez gminę, w tym:

- prowadzenie gospodarki lokalowej według zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określonych w odrębnej uchwale,
- administrowanie lokalami i nieruchomościami użytkowymi, w tym garażami,
- wydzierżawianie właścicielom nieruchomości terenów pod ustawienie pojemników na gromadzenie odpadów (gospodarka odpadami),
- prowadzenie zadań inwestycyjnych, w tym LBO.

ZGM Legnica na dzień 31 grudnia 2023 r. zatrudniał **119** pracowników, w tym **104** na stanowiskach urzędniczych. Posiada w trwałym zarządzie budynek Zarządu przy ul. Zielonej 7 oraz dwie siedziby terenowe:

- Oddział Gospodarki Mieszkaniowej Nr 1 przy ul. E. Plater 11,
- Oddział Gospodarki Mieszkaniowej Nr 2 przy ul. Al. Rzeczypospolitej 34.

Zakład dysponuje transportem własnym w postaci samochodu osobowego i samochodu ciężarowego o masie do 3,5 T.

Nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy są zarządzane:

- bezpośrednio samych **właścicieli**,
- przez **Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej** (w przypadku powstawania nowych wspólnot mieszkaniowych – do czasu określenia innego sposobu zarządzania przez właścicieli),
- przez prywatne podmioty gospodarcze i osoby fizyczne – **zarządców nieruchomości**.

Spośród **932** wspólnot mieszkaniowych **4** z nich to wspólnoty małe (do **3** lokali), a **928** wspólnoty duże (powyżej **3** lokali). Uśredniony udział własności komunalnej we wspólnotach mieszkaniowych wynosił blisko **18%** co oznacza, że przeszło **82%** mieszkań ogółem we wspólnotach z udziałem gminy zostało już sprzedanych.

Strukturę zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy według stanu na dzień 31.12.2023 r. obrazuje tabela nr 9.

Tabela nr 9. Struktura zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy.

L.p.	Zarządca	Stan na dzień 31 grudnia 2023 r.	
		liczba	[%]
1.	Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy	238*	20,6
2.	„DOMENA Centrum Nieruchomości Sp. z o.o.” Legnica	193	16,7
3.	AGBUD PPHU Legnica	170	14,7
4.	PROSPECTOR Sp. z o.o. Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	124	10,7
5.	INVEST DOM Biuro Obsługi Nieruchomości Legnica	76	6,6
6.	CONCORDIA Agencja Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o. Legnica	70	6,1
7.	JANDOM Legnica	56	4,8
8.	CZN Sp. z o.o. Polkowice	49	4,2

9.	PPHU ERBUD Legnica	43	3,7
10.	ANDOM Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	32	2,8
11.	M2 Legnica	30	2,6
12.	M-L PERFEKT Nieruchomości Legnica	24	2,1
13.	AGAT Nieruchomości Legnica	13	1,1
14.	EMIX Biuro Nieruchomości Legnica	10	0,9
15.	DOMATOR Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	8	0,7
16.	BIURO-BUD Zarządzanie Nieruchomościami Złotoryja	6	0,5
17.	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE (bezpośredni zarząd właścicieli)	6	0,5
18.	C&M SYSTEM Zarządzanie i Obrót Nieruchomościami Legnica	4	0,3
19.	EXPERT – BUD Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	1	0,1
20.	FENIKS Zarządzanie Nieruchomościami Złotoryja	1	0,1
21.	NASZ DOM Zarządca Wspólnot Mieszkaniowych Legnica	1	0,1
	Razem	1.155	100,0%

*) zarząd budynkami w 100% komunalnymi + zarząd budynkami wspólnotowymi (15 wspólnot)

We wspólnotach z udziałem gminy występuje duże zróżnicowanie jednostkowych zaliczek na eksploatację i na fundusz remontowy oraz stawek wynagrodzenia zarządcy, co obrazuje tabela nr 10.

Tabela nr 10. Jednostkowe stawki opłat we wspólnotach mieszkaniowych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2023 r.		
		Wartość w [zł/m ²]		
		średnia	minimalna	maksymalna
1.	Jednostkowa zaliczka eksploatacyjna	1,23	0,50	2,81
2.	Stawka wynagrodzenia zarządcy	0,63	0,30	1,47
3.	Jednostkowa zaliczka na fundusz remontowy	2,34	0,20	12,00
	Razem	4,20	-	-

5.2. Zmiany w zakresie zarządzania.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w przedmiocie zarządzania obszar kompetencji właścicieli obejmował **932** budynki, a kompetencje gminy dotyczyły **223** budynków. Obszary te ulegały w okresie obowiązywania kolejnych wieloletnich programów postępującym zmianom, z tendencją stale malejącą w liczbie budynków i lokali komunalnych oraz utrzymującą się na wysokim poziomie, lecz także z tendencją malejącą liczby przeszło **900** 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 - nie zakładano w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2021-2025 zmiany dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym formy organizacyjnej jednostki zarządzającej (zakład budżetowy).

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Gospodarka mieszkaniowa w 2023 roku finansowana była przychodami pochodzącymi z:

- czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- odsetek za nieterminowe wpłaty,
- dotacji przedmiotowej z budżetu gminy,
- pozostałych źródeł:
 - dochodów z najmu i dzierżawy komunalnych nieruchomości i lokali użytkowych oraz garaży,
 - przychodów z reklam,
 - przychodów z dzierżawy miejsc pod pojemniki na odpady,
 - z pokrycia amortyzacji⁴,
 - odszkodowań wynikających z zawartych polis ubezpieczeniowych,
 - innych źródeł przewidzianych przepisami prawa.

Do źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej nie zalicza się natomiast przychodów rozliczanych z użytkownikami lokali do wysokości poniesionych kosztów. Są to m.in. przychody dotyczące świadczeń dostarczanych do poszczególnych lokali:

- opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- za dostawę energii cieplnej,
- za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- zaliczki od właścicieli lokali wnoszone na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości do momentu zmiany zarządcy.

Projekt przychodów na poszczególne lata obowiązywania *Wieloletniego programu...* przygotowany został w oparciu o założenia dotyczące w szczególności: wolumenu sprzedanych lokali mieszkalnych i użytkowych, zakładanego wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i poziomu dotacji przekazywanej z budżetu gminy. Prognozę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z wykonaniem poszczególnych grup przychodów w 2022 roku przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. Prognoza wielkości przychodów i ich wykonanie.

L.p.	Źródła finansowania	Rok 2023	
		Prognoza	Wykonanie
		[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Czynsz za najem komunalnych lokali mieszkalnych	7.840,0	8.168,6
2.	Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	3.530,0	3.317,1
3.	Dotacja budżetowa	8.200,0	8.500,0
4.	Przychody finansowe	800,0	1.293,6
5.	Pozostałe przychody, w tym dochody z najmu i dzierżawy komunalnych lokali i nieruchomości użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży	3.280,0	3.463,6
6.	Razem	23.650,0	24.742,9

⁴ Pokrycie amortyzacji jest przychodem stanowiącym w zakładzie budżetowym obowiązkowe księgowo odzwierciedlenie kosztów amortyzacji, związanych z eksploatacją budynków i lokali mieszkalnych.

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2023 roku były przychody pochodzące z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali mieszkalnych, które łącznie stanowiły **46,4%** przychodów ogółem. Przychody z czynszów za najem były wyższe od wartości prognozowanych, co miało związek ze sprzedażą mniejszej niż zakładano liczby mieszkań.

Poziom przychodów pochodzących z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali będących pochodną struktury gminnych lokali mieszkalnych i działań windykacyjnych zakładu był zbliżony do wartości prognozowanej.

Dotacja budżetowa, przekazana z budżetu Gminy na finansowanie zadań określonych odrębnymi uchwałami stanowiła **34,4%** przychodów.

Udział przychodów finansowych – czyli odsetek, które stanowią formę rekompensaty za zwłokę w spełnianiu świadczeń pieniężnych – w ogólnej strukturze finansowania wyniósł **5,2%**. Wykonanie tej grupy przychodów zależy m.in. od wysokości stawki odsetek za nieterminowe regulowanie należności.

Do pozostałych źródeł finansowania, które w 2023 roku stanowiły łącznie **14%** przychodów ogółem zaliczają się szczególności: dochody z najmu i dzierżawy komunalnych lokali i nieruchomości użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży, pokrycie amortyzacji, wpływ z reklam oraz przychody z dzierżawy części nieruchomości gminnych pod pojemniki na zbieranie odpadów komunalnych. W tej grupie przychodów ujęte są również od-szkodowania z polis ubezpieczeniowych, z których sfinansowane zostały naprawy budynków i lokali komunalnych uszkodzonych wskutek zdarzeń losowych.

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.

7.1. Wysokość kosztów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Koszty związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem technicznym lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2023 wynikały bezpośrednio z wielkości i struktury gminnego zasobu lokalowego (liczby lokali i budynków komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, liczby lokali ze stawką czynszu najmu socjalnego, wielkości zasobu użytkowego) oraz możliwości finansowania kosztów utrzymania zasobu, wyznaczanych przede wszystkim przez przychody z czynszów, odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkań i inne opłaty za lokale oraz poziomu dotacji budżetowej.

Prognozę podstawowych kategorii kosztów, związanych z bieżącą eksploatacją oraz utrzymaniem technicznym lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wykonanie tych kosztów w roku 2023 przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Zestawienie kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – prognoza i wykonanie w roku 2023.

L.p.	Wyszczególnienie	Prognoza	Wykonanie
		[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	16.210,0	18.351,5

2.	Koszty remontów	5.000,0	5.852,0
3.	Koszty modernizacji	8.200,0	1.341,8
4.	Razem	29.410,0	25.545,30

Koszty eksploatacji poniesione w roku 2023 w związku z obowiązkiem bieżącego utrzymania budynków, terenów przyległych oraz infrastruktury komunalnej towarzyszącej mieszkalnictwu dotyczyły w szczególności:

- utrzymania czystości w częściach wspólnych budynków, na chodnikach oraz we wnętrzach blokowych,
- dostawy energii elektrycznej do części wspólnych,
- usług kominarskich,
- dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- utrzymania zieleni,
- wywozu i składowania innych nieczystości,

a także amortyzacji budynków, administrowania oraz opłat wynikających z udziału gminy w utrzymaniu wspólnot mieszkaniowych, w tym także wynagrodzeń zarządców wspólnot.

Nakłady na bieżącą eksploatację zasobu gminnego wynikały również z wielu czynników zewnętrznych, niezależnych od Gminy, jak np. cen najważniejszych usług komunalnych (wśród których należy wymienić przede wszystkim usługę utrzymania czystości w budynkach i na terenach przyległych, usługę wywozu i składowania odpadów itp.), cen nośników energii, stawek podatków i opłat itp.

Wartość nakładów na remonty i konserwacje budynków i lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego w roku 2023 wynika z bilansu potrzeb remontowych dotyczących zasobu oraz odzwierciedla możliwości finansowe gminy w tym zakresie i wielkość dostępnych środków własnych przeznaczonych na utrzymanie techniczne przez gminną jednostkę zarządzającą a także zależy bezpośrednio od poziomu cen towarów i usług.

7.2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

W roku 2023, podobnie jak w poprzednich okresach, większa część lokali komunalnych położona była w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych, gdzie decyzje o sposobie eksploatacji takich nieruchomości podejmowane są w formie uchwał przez ogół właścicieli, natomiast realizacją decyzji zajmują się najczęściej zarządcy poszczególnych nieruchomości. W takich nieruchomościach Gmina ma ograniczony wpływ na poziom i strukturę kosztów związanych z utrzymaniem tej części zasobu.

W kosztach bieżącej eksploatacji oraz utrzymania technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego znaczący udział miały wydatki poniesione 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.

Prognozę kosztów według rodzaju oraz ich wykonanie w roku 2023 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Udział w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w roku 2023.

L.p.	Wyszczególnienie	Prognoza	Wykonanie
		[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Opłata eksploatacyjna - udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej	1.980,0	1.919,1
2.	Wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych	1.150,0	1.010,7
3.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe)	3.550,0	3.694,9
4.	Razem	6.680,0	6.624,7

Rzeczywisty poziom kosztów wynikających z udziału gminy we wspólnotach zależy zarówno od liczby wspólnot jak i posiadanych w nich udziałów oraz od decyzji ogółu właścicieli odnośnie zakładanego poziomu utrzymania nieruchomości.

W roku 2023 liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz udział gminy w poszczególnych wspólnotach odpowiadały wartościom prognozowanym, stąd też wykonanie poszczególnych pozycji kosztowych jest zbliżone do wartości prognozowanych.

7.3. Wydatki inwestycyjne.

W roku 2023 zrealizowano łącznie **9** zadań inwestycyjnych, dotyczących komunalnych budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej mieszkalnictwu:

- przebudowano konstrukcje dachów **3** budynków komunalnych,
- przygotowano dokumentację do wykonania przebudowy konstrukcji dachów kolejnego budynku wraz z dociepleniem stropu oraz ścian szczytowych budynków sąsiadujących (roboty budowlane rozpoczną się w 2024 r.),
- dobudowano przewody wentylacyjne do mieszkań komunalnych położonych w budynku wspólnoty mieszkaniowej,
- przebudowano część lokalu użytkowego oraz mieszkalnego na cele wyłącznie mieszkaniowe,
- przebudowano kolejny gminny lokal mieszkalny,
- w ramach infrastruktury towarzyszącej mieszkalnictwu przygotowano dokumentacje projektowe niezbędne do realizacji w 2024 roku dwóch zadań wskazanych przez legniczan w ramach kolejnej edycji LBO: modernizacji nawierzchni podwórza pomiędzy ulicami: Traugutta, Roosevelta i Chłapowskiego oraz przebudowy wnętrza podwórza w kwadracie ulic Św. Trójcy, Drukarska, Rzemieślnicza, Wrocławska.

W roku 2023 nie rozpoczęto zadań związanych ze zmianą systemu ogrzewania komunalnych lokali mieszkalnych, stąd też poniesione sumaryczne nakłady inwestycyjne na modernizację budynków i lokali są niższe od wartości prognozowanych.

Prognozowane i rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadań inwestycyjnych w roku 2023 przedstawione zostały w tabeli nr 14.

Tabela nr 14 Nakłady inwestycyjne na modernizację budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową w roku 2023.

L.p.	Wyszczególnienie	Prognoza	Wykonanie
		[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Dobudowy przewodów kominowych, docieplenie ścian szczytowych	400,0	0,0
2.	Przebudowa i modernizacja lokali mieszkalnych	0	164,6
3.	Rewitalizacja zdegradowanych obszarów Zakaczwia w Legnicy – termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Kamiennej 12,13a, 13b, 17	300	0
4.	Pozostałe wydatki inwestycyjne (budynki, lokale, infrastruktura)	7.500	1.177,2
5.	Razem	8.200	1.341,8

Szczegółowy zakres rzeczowy i wysokość środków na poszczególne zadania określały oddzielne uchwały Rady Miejskiej Legnicy.

Zakłada się, że wieloletnie zadania inwestycyjne dotyczące odnowy zdegradowanych obszarów miejskich (renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych) oraz przebudowy gminnych lokali będą kontynuowane w kolejnych latach obowiązywania Programu. Realizacja innych zadań zależeć będzie od możliwości finansowych Gminy.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Według założeń *Wieloletniego programu...* poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy przebiega 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 stopień rozproszenia zasobu założone zostało jako działanie priorytetowe sprzedaż ostatnich i dwóch ostatnich lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz dotychczasowych najemców bądź na wolnym rynku. Jego skutkiem było zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy o **28** budynków.

Zarządzeniem Nr 301/PM/2023 Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 10 maja 2023 r. w sprawie utworzenia gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie lokali przeznaczonych do zachowania został określony docelowy zasób mieszkaniowy, składający się ze **191** budynków z **1.668** lokalami mieszkalnymi.

Lokale te będą mogły zostać przeznaczone do zbycia w przypadkach, gdy najemcy wszystkich lokali mieszkalnych z danego budynku zgłoszą wolę wykupu zajmowanych lokali i przystąpią do podpisania porozumień w sprawie przeprowadzenia na warunkach Gminy Legnica procedury zmierzającej do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Z analizy potrzeb w zakresie lokali z najmem socjalnym, opisanych w *Wieloletnim programie...* wynika konieczność zwiększania w zasobie liczby lokali spełniających warunki do zawarcia umów najmu socjalnego. Służby temu wprowadzone w roku 2021 do budżetu miasta Legnicy wieloletnie zadanie inwestycyjne *przebudowa gminnych lokali mieszkalnych*, współfinansowane ze środków EBI (Europejski Bank Inwestycyjny). Łącznie w ramach tego zadania przebudowane zostały **22** gminne lokale mieszkalne, przy czym w roku 2023 jeden lokal mieszkalny. Wyremontowane lokale przeznaczone zostały na:

- realizację wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego – **4** lokale,
- wykwaterowanie lokatorów ze zużytych technicznie budynków przy ul. Kwiatowej 16/18, ul. Kwiatowej 22/24 i ul. Głogowska 62 – **8** lokali,
- realizację listy osób oczekujących na przydział lokalu - **5** lokali,
- zamianę z urzędu – **5** lokali.

8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Wieloletni program... nie przewiduje wykonywania kompleksowych remontów, wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców, stąd też nie było potrzeby określania zakresu zamian lokali związanych z takim przedsięwzięciem.

8.2. Planowana sprzedaż lokali.

Realizacja planowanej sprzedaży lokali opisana została w punkcie 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 z zasobu komunalnego 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.