

**UCHWAŁA RADY MIEJSIEJ LEGNICY
NR XXXII/286/08**

z dnia 24 listopada 2008 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem miasta Legnicy na lata 2009–2013**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 i z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, oraz Nr 173, poz. 1218) uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2009 – 2013” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 3

Traci moc uchwała nr IX/73/03 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2003–2008 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 102, poz. 1966 i z 2005 r. Nr 262, poz. 4622).

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
ROBERT KROPIWNICKI

Załącznik do uchwały Rady Miejskiej
Legnicy nr XXXII/286/2008 z dnia
24 listopada 2008 r. (poz. 72)

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta Legnicy na lata 2009–2013**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Zasób mieszkaniowy gminy Legnica wg stanu na 30 czerwca 2008 r. stanowi **9.628** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań **538.587 m²**, usytuowanych w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych. W zasobie zamieszkuje **27.046** osób, średnia powierzchnia mieszkania wynosi **55,94 m²**, średnio na jedno mieszkanie przypada **2,81** osób, średnia powierzchnia przypadająca na 1 osobę to **19,91 m²**. Zasób charakteryzuje się stosunkowo wysoką liczbą mieszkań niesamodzielnych (633 mieszkania z tzw. wspólnym przedpokojem), co sprawia określone problemy przy sprzedaży lokali. Powierzchnia największego mieszkania wynosi **211,24 m²**.

Wielkość zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 30 czerwca 2008 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[m ²]	[%] szt.	[%] m ²
1.	Budynki komunalne	690	-	44,2	-
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy i innych osób (wspólnoty mieszkaniowe)	870	-	55,8	-
3.	Budynki razem	1.560	-	100	-
4.	Lokale mieszkalne, w tym:	9.628	538.587	100	100
4.1	Wynajmowane jako socjalne	247	7.904	2,6	1,5
4.2	Znajdujące się w budynkach komunalnych	5.495	294.656	57,1	54,7
4.3	Znajdujące się w budynkach wspólnotowych	4.133	243.931	42,9	55,3

Strukturę wiekową budynków komunalnych na tle średnich krajowych przedstawia tabela nr 2.
Tabela nr 2.

Lp.	Wyszczególnienie	Legnica, wg stanu na VI 2008 r.		Kraj, wg stanu* na XII 2002 r.
		[szt.]	[%]	[%]
1.	Budynki ogółem, w tym w poszczególnych kategoriach:	690	100	100
1.1	I – budynki wzniesione po 1960 r.	7	1,0	23
1.2	Ia – budynki wzniesione w latach 1950–1960	3	0,4	28
1.3	Ib – budynki wzniesione przed 1950r. lecz o standardzie budynków współczesnych	13	1,9	17
1.4	II – budynki przedwojenne, murowane o stropach drewnianych	667	96,7	30
1.5	III – budynki przedwojenne drewniane i z muru pruskiego	0	0	2

*) Nowsze dane nie zostały opublikowane.

Tabela obrazuje niekorzystną strukturę wiekową budynków komunalnych, pogłębiającą się jeszcze bardziej wskutek sprzedaży mieszkań w najlepszych zasobach (w 2002 r. udział budynków przedwojennych w zasobach wynosił 79%, obecnie 96,7% – wzrost o 17,7%). Przeciętny wiek budynków komunalnych wg kategorii II w Legnicy wynosi 95–105 lat, natomiast trwałość poszczególnych elementów konstrukcyjnych wg fachowej literatury szacowana jest na:

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

Zestawienie danych świadczy o dużym stopniu dekapitalizacji komunalnej substancji mieszkaniowej w Legnicy.

Wyposażenie mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia w porównaniu ze średnimi krajowymi przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	Wyszczególnienie	Kraj, wg stanu na XII 2006 r.*		Legnica, wg stanu na VI 2008 r.
		Ogółem	miasta o liczbie mieszkańców 100–200 tys.	
		[%]	[%]	[%]
1	2	3	4	5
1.	Mieszkania ogółem, z tego wyposażone w:	100	100	100
1.1	– wodociąg sieciowy,	97,2	99,3	96,6
1.2	– ustęp splukiwany	91,2	93,2	49,6
1.3	– łazienkę	90,0	91,1	48,8
1.4	– gaz przewodowy	56,6	81,2	96,5
1.5	– centralne ogrzewanie	40,8	56,7	12,4
1.6	– centralną ciepłą wodę	28,0	33,5	4,3

cd. tabeli

*) Dane za rok 2007 opublikowane zostaną przez GUS w X 2008 r.

W zestawieniu ze średnimi krajowymi mieszkania komunalne w Legnicy charakteryzują się porównywalnym wyposażeniem w wodociąg sieciowy, wysokim stopniem wyposażenia w gaz przewodowy oraz niskim stopniem wyposażenia w ustęp splukiwany i łazienkę, a także w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę. Wynika to przede wszystkim z wieku budynków (96,7% zasobów wybudowanych przed wojną) i standardów budownictwa jakie wówczas występowały.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego (budynki komunalne) wg kryteriów, z podziałem na kategorie budynków, wg stanu na dzień 30 czerwca 2008 r. przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Kryteria oceny stanu technicznego*						Ogółem	
		Stan zły i dostateczny		Stan średni		Stan dobry			
		[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]
1.	Kategoria I	1	0,1	6	0,9	0	-	7	1,0
2.	Kategoria Ia i Ib	8	1,2	8	1,2	0	-	16	2,3
3.	Kategoria II	258	37,4	408	59,1	1	0,1	667	96,7
4.	Budynki razem	267	38,7	422	61,2	1	0,1	690	100

*) Procent liczony do budynków ogółem.

Poszczególne kryteria oceny stanu technicznego budynków oznaczają:

- stan zły i dostateczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki,
- stan średni – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku jw.,
- stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku w najbliższym czasie.

Część mieszkaniowego zasobu gminy stanowi wydzielony zasób socjalny, obejmujący **31** budynków z 351 lokalami. Największym skupiskiem lokali socjalnych w Legnicy jest budynek przy ulicy Tarnopolskiej 1 z liczbą 90 mieszkań socjalnych.

Stan zasiedlenia lokali mieszkalnych wydzielonego zasobu socjalnego według stanu na dzień 30 czerwca 2008 r. przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5.

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[m kw.]	[%] szt.
1.	Lokale mieszkalne ogółem w zasobie socjalnym, w tym:	351	13.289	100
1.1	– wynajmowane na czas nieoznaczony (dotychczasowe umowy)	142	–	40,4
1.2	– wynajmowane jako lokale socjalne	135	–	38,5
1.3	– zajmowane bezumownie	60	–	17,1
1.4	– w trakcie zasiedlania	14	–	4,0

Z uwagi na niewielki w stosunku do potrzeb odzysk lokali socjalnych w zasobie wydzielonym – dodatkowo na lokale socjalne przekształcane są zwalniane lokale mieszkalne spoza wydzielonego zasobu. Dotyczy to lokali o małym metrażu i o obniżonym standardzie. Decyzje w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta na indywidualne wnioski ZGM, czasowo na okres 3 lat. Według stanu na 30 czerwca 2008 r. przekształconych w ten sposób jest **112** lokali. Obecnie, według stanu na 30 czerwca 2008 r. na przydział lokalu socjalnego oczekują **394** osoby, a na realizację – **214** wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego. Przewiduje się, że na koniec roku 2008 liczby te wyniosą odpowiednio: **394** osoby oczekujące i **220** wyroków eksmisyjnych.

Prognozowane zapotrzebowanie na lokale socjalne w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]
1.	Lokale socjalne dla oczekujących na przydział – lista	410	420	430	440	450
2.	Lokale socjalne pod potrzeby realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	240	260	280	300	320
3.	Zapotrzebowanie na lokale socjalne ogółem	650	680	710	740	770

Prognozę opracowano przy następujących założeniach:

- średni roczny uzysk lokali przeznaczanych na realizację listy oczekujących na lokal socjalny i na realizację wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego ogółem – **70** lokali,
- proporcje zagospodarowania lokali (lista/wyroki) **40/30** lokali,
- średnia roczna liczba nowych pozytywnie zakwalifikowanych wniosków o przydział lokalu socjalnego – **50** pozycji,
- średnia roczna liczba nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, do realizacji – **80** wyroków,
- średnia roczna liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego zrealizowanych poprzez zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na ten sam lokal (po wcześniejszym przekwalifikowaniu) – **20** wyroków,
- średnia roczna liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, od realizacji których odstąpiono wskutek ponownego zawarcia umowy po ustaniu przyczyny wypowiedzenia bądź w skutek eksmisjo-zamiany – **10** wyroków,
- podstawa opracowania – analiza danych za okres ubiegłych **5** lat.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2009–2013 z podziałem na lokale wynajmowane jako socjalne i pozostałe lokale przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]
1.	Lokale wynajmowane jako socjalne	320	370	420	470	520
2.	Pozostałe lokale	8.380	7.730	7.130	6.530	5.980
3.	Lokale mieszkalne ogółem	8.700	8.100	7.550	7.000	6.500

W prognozie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przyjęto następujące założenia:

- zmniejszenie zasobu wskutek planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych o wielkości zgodne z prognozą podaną w tabeli nr 10,
- średni roczny przyrost liczby wynajmowanych lokali socjalnych wskutek uwalniania lokali w zasobie socjalnym, wynajmowanych dotychczas na czas nieokreślony (dotychczasowe umowy) lub zajmowanych bezumownie – **10** lokali,
- średni roczny przyrost liczby wynajmowanych lokali socjalnych wskutek przekształcania lokali poza wydzielonym zasobem na lokale socjalne ogółem – **40** lokali.

Z analizy prognoz zapotrzebowania na lokale socjalne w gminie oraz przewidywanej wielkości zasobu wynika rosnące o około **30** lokali rocznie niebilansowanie liczby lokali socjalnych na potrzeby realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz na zaspokojenie potrzeb oczekujących na przydział. Sytuację może poprawić lub rozwiązać pozyskanie w najbliższych latach budynków socjalnych z liczbą minimum 350 mieszkań (podwojenie zasobu).

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

Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontów z lat ubiegłych,
- zapisy bieżących protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali,
- potrzeby zgłaszane przez lokatorów,
- zapisy uchwał remontowych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- korespondencję z zarządcami dotyczącą spraw technicznych,
- inne, w tym wyniki ekspertyz, zalecenia, nakazy.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające ze stanu technicznego, według stanu na dzień 30 czerwca 2008 r. przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[tys. zł]	[%] zł
1.	Remonty dachów	181	9.593	12,0
2.	Remonty balkonów, naprawy/wymiany stropów, izolacje	492	5.904	7,4
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	101	3.030	3,8
4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych i wentylacji (dobudowa kominów)	180	6.300	7,9
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	204	2.448	3,1
6.	Remonty (naprawy/uzupełnienia) elewacji	299	22.425	28,0
7.	Docieplenie ścian szczytowych	63	882	1,1
8.	Malowanie klatek schodowych	391	9.775	12,2
9.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	7.268	10.902	13,6
10.	Postawienie/przestawienie pieców	1.200	3.120	3,9
11.	Remont mieszkań	50	750	0,9
12.	Rozbiórki	15	500	0,6
13.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe)	-	2.500	3,1
14.	Pozostałe remonty (naprawa podłóg, tynków, stolarki, odgrzybianie i inne)	-	300	0,4
15.	Dokumentacje (inventaryzacje, ekspertyzy, projekty)	-	1.620	2,0

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[tys. zł]	[%] zł
16.	Razem	-	80.049	100

Powyższa tabela odzwierciedla bieżące potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego oraz będące skutkiem zaległości z lat ubiegłych (tzw. luka remontowa). Na dzień 30 czerwca 2008 r. zaległości te zamykają się kwotą przeszło 80.000.000 zł (osiemdziesiąt milionów) i stanowią ośmiokrotną wartość rocznych środków przeznaczanych na remonty.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2009–2013 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					
		2009 [tys. zł]	2010 [tys. zł]	2011 [tys. zł]	2012 [tys. zł]	2013 [tys. zł]	Σ 2009- [tys. zł]
1.	Remonty dachów	900	900	900	900	800	4.400
2.	Remonty balkonów, naprawy/wymiany stropów, izolacje	300	300	300	300	300	1.500
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	300	325	325	325	235	1.510
4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych i wentylacji, dobudowa kominów)	300	300	300	300	300	1.500
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	120	120	120	120	110	590
6.	Remonty(naprawy/uzupełnienia) elewacji	500	500	400	400	400	2.200
7.	Docieplenie ścian szczytowych	60	60	60	60	60	300
8.	Malowanie klatek schodowych	85	100	100	85	85	455
9.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	600	620	620	620	600	3.060
10.	Postawienie/przestawienie pieców	400	400	400	400	400	2.000
11.	Remonty mieszkań	500	500	500	500	500	2 500
12.	Rozbiórki	500	500	500	500	500	2 500
13.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe)	2.500	2.700	2.900	3.100	3.300	14.500
14.	Pozostałe remonty (naprawa podłóg, tynków, stolarki, odgrzybianie, inne) i konserwacje	2.525	2.525	2.585	2.540	2.500	12.675
15.	Dokumentacje (inventaryzacje, ekspertyzy, projekty)	320	320	320	320	320	1.600
16.	Razem	9.910	10.170	10.330	10.470	10.410	51.290

Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty powodują, że polityka remontowa od wielu lat oparta jest na stopniach pilności:

- pierwszy stopień – wykonywanie zadań związanych z usuwaniem zagrożeń życia lub mienia lokatorów (usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, balkonów, remonty instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych, pieców, balustrad i poręczy),
- drugi stopień – wykonywanie zadań zabezpieczających przed postępującą dekapitalizacją (remonty dachów, obróbek blacharskich, remonty instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, uzupełnienie elewacji),

- trzeci stopień – wykonywanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów (docieplanie szczytów ścian budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej),
- czwarty stopień – wykonywanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia (remonty elewacji, remonty balkonów, remonty klatek schodowych, wymiana bram wejściowych).

Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają wpływ uchwały remontowe wspólnot mieszkaniowych pod innym zarządem, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina jako współwłaściciel ma ograniczony wpływ na podejmowane przez wspólnoty uchwały remontowe.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Planowaną sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 10.
Tabela nr 10

Lp.	Rok	Liczba lokali	Przewidywane wpływy
		[szt.]	[tys. zł]
1.	2009	600	3.720
2.	2010	600	3.900
3.	2011	550	3.850
4.	2012	550	3.960
5.	2013	500	3.750
6.	Razem	2800	19.180

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, z późniejszymi zmianami) oraz w uchwale nr XX/188/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Legnica, zmienionej uchwałą nr XXIII/219/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 kwietnia 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Legnica.

Uchwała przewiduje ulgi w różnej wysokości w zależności od tego, czy przedmiotem wykupu są wszystkie czy też pojedyncze lokale mieszkalne w danym budynku oraz z uwagi na formę zapłaty. Przy wykupie wszystkich lokali w domu wielolokalowym i jednorazowej zapłacie cena sprzedaży podlega obniżeniu

o **97%**, przy wykupie pojedynczego lokalu mieszkalnego i rozłożeniu należności na raty cena podlega obniżeniu o **80%**, przy wykupie pojedynczego lokalu mieszkalnego i jednorazowej zapłacie cena podlega obniżeniu o **95%**.

Ulg nie stosuje się w przypadkach:

- sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych, wyremontowanych lub adaptowanych przez gminę przed upływem **10** lat od dnia oddania ich do użytku,
- przy sprzedaży lokali w domach: jednolokalowych, dwulokalowych.

W latach 2009–2013 przewiduje się:

1. Wyłączenie ze sprzedaży:

- lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- lokali i budynków mieszkalnych, które posiadają status socjalnych,
- lokali mieszkalnych w budynkach, w których zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewidywana jest zmiana funkcji,
- lokali mieszkalnych, których najemcy lub ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, domu, działki budowlanej.

2. Utrzymanie następującej kolejności przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży:

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

Z analizy wielkości sprzedaży w latach poprzednich oraz z liczby składanych wniosków o wykup lokali nie należy w najbliższych latach do 2013r. spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, m.in. ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań.

Planowaną sprzedaż komunalnych lokali użytkowych w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 11.
Tabela nr 11.

Lp.	Rok	Liczba lokali	Przewidywane wpływy
		[szt]	[tys. zł]
1.	2009	30	2.400
2.	2010	30	2.400
3.	2011	30	2.400
4.	2012	30	2.400
5.	2013	30	2.400
6.	Razem	150	12.000

Na lata 2009–2013 przewiduje się utrzymanie zasad określonych w uchwale nr XX/188/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Legnica.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

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

Na lata 2009–2013 ustala się:

1. Czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali posiadających łazienkę i wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej lub z centralnej ciepłowni oraz w instalację centralnej ciepłej wody – o **40%**,
- dla lokali posiadających łazienkę i wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej lub z centralnej ciepłowni – o **20%**,
- dla lokali posiadających łazienkę i wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody – o **20%**,
- dla lokali znajdujących się w budynkach położonych w centrum miasta (budynki w obrębie małej obwodnicy i wzdłuż ulic wychodzących z małej obwodnicy do pierwszego skrzyżowania) – o **10%**.

2. Czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali w budynkach przeznaczonych do rozbioru ze względu na zły stan techniczny – o **50%**,
- dla lokali w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego – o **25%**,
- dla lokali, w których ze względu na zły stan techniczny wyłączono z eksploatacji choćby jedną izbę na okres dłuższy niż jeden miesiąc – o **20%**.
- dla lokali, do których w.c. znajduje się w piwnicy lub poza budynkiem – o **20%**,
- dla lokali niewyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną – o **10%**,
- dla lokali niewyposażonych w instalację gazową – o **10%**,
- dla lokali nieposiadających łazienki – o **10%**,
- dla lokali, do których w.c. znajduje się na klatce schodowej o **10%**,
- dla lokali nieposiadających pomieszczenia kuchennego – o **10%**,
- dla lokali posiadających pomieszczenia kuchenne bez okien – o **10%**,
- dla lokali, w których znajdują się pokoje bez okien – o **10%**,
- dla lokali położonych na ostatniej kondygnacji w budynkach powyżej czterech kondygnacji (z wyłączeniem budynków wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania) – o **10%**,
- dla lokali położonych w suterenie – o **10%**,
- dla lokali położonych w oficynach – o **10%**,
- dla lokali posiadających wspólną używalność:
 - przedpokoju – o **10%**,
 - kuchni – o **5%**,
 - łazienki – o **5%**,
 - w.c. położonego w obrębie lokalu – o **5%**.

3. Stosowanie obniżek i podwyżek z zastrzeżeniem, że łącznie nie mogą przekroczyć 50% zmniejszeń lub zwiększeń stawki bazowej.

4. Wprowadzanie zmian wysokości czynszu wynikających z ustalonych czynników zwiększających i obniżających stawkę bazową czynszu w dotychczasowych umowach najmu lokali wraz z pierwszą podwyżką stawki bazowej czynszu.

5. Coroczny wzrost stawki czynszowej w wysokości do 1% ponad prognozowaną na dany rok inflację.

6. Coroczny wzrost stawki czynszowej dla lokali socjalnych maksymalnie o prognozowaną na dany rok inflację.

7. Termin wprowadzenia pierwszej podwyżki stawki bazowej czynszu na 1 lipca 2009 r.

8. Terminy wprowadzania kolejnych podwyżek stawki bazowej czynszu na 1 maja kolejnego roku.

Zakładana w programie wysokość corocznego wzrostu stawki czynszowej stanowi kontynuację programu czynszowego z lat ubiegłych. Obecnie od 1 kwietnia 2008 r. w lokalach komunalnych obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości **3,19 zł/m²** oraz stawka czynszu za lokal socjalny w wysokości **0,56 zł/m²**. Minimalna stawka czynszu w zasobie wynosi **1,60 zł/m²**, średnia **2,80 zł/m²**, co stanowi **87,8%** stawki bazowej czynszu. Maksymalna stawka czynszu obowiązująca w zasobie wynosi **4,79 zł/m²**, co stanowi **63,2%** wartości stanowiącej równowartość 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (**7,58 zł/m²/m-c**), który dla województwa dolnośląskiego wynosi obecnie **3.031 zł**.

Planowany harmonogram zwiększania stawki bazowej czynszu w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	3,45	3,73	4,04	4,38	4,74
2	– minimalna (-50%) [zł/m ²]	1,73	1,87	2,02	2,19	2,37
3	– maksymalna (+ 50%) [zł/m ²]	5,18	5,6	6,06	6,57	7,11
4	Prognozowana inflacja [%]	3,1	3,2	3,3	3,3	3,2

Planowany harmonogram zwiększania stawki czynszu dla lokali socjalnych w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[zł/m ²]	[zł/m ²]	[zł/m ²]	[zł/m ²]	[zł/m ²]
1	Stawka czynszu dla lokali socjalnych	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66

W przypadku osiągnięcia lub przekroczenia przez maksymalną stawkę czynszu wysokości równej **3%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wprowadza się obniżenie czynszu.

Warunki obniżania czynszu w zależności od dochodów gospodarstwa domowego najemcy przedstawia tabela nr 14. Obniżenia czynszu dokonuje się na indywidualny wniosek najemcy.

Tabela nr 14

Lp.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wysokością najniższej emerytury	Wysokość obniżki czynszu	
		[%]	
1.	Gospodarstwa jednoosobowe	Do 100% najniższej emerytury	50
2.		Od 101% do 150% najniższej	30
3.		Od 151% do 200% najniższej emerytury	15
4.	Gospodarstwa wieloosobowe	Do 50% najniższej emerytury	50
5.		Od 51% do 100% najniższej emerytury	30
6.		Od 101% do 150% najniższej emerytury	15

V. 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.

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

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,

- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Szczegółowe regulacje zapisane są w szeregu ustaw, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261

z późniejszymi zmianami).

Zarządzanie lokalami i budynkami (są to nieruchomości lokalowe i budynkowe) wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Legnicy realizowane jest dwojako:

- poprzez zakład budżetowy gminy – ZGM Legnica – w odniesieniu do komunalnych lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących wyłącznie własność komunalną oraz
- poprzez licencjonowanych zarządców – w odniesieniu do budynków stanowiących współwłasność gminy i innych osób.

Mają również miejsce przypadki zarządzania budynkami wspólnotowymi przez zakład budżetowy (do czasu określenia przez właścicieli sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną) oraz zarządzania budynkami wspólnotowymi bezpośrednio przez właścicieli lokali.

Szczegółową strukturę zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy wg stanu na dzień 30 VI 2008 r. obrazuje tabela nr 15.

Tabela nr 15

Lp.	Zarządca	Budynki					
		komunalne		wspólnotow		Razem	
		[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]
1.	ZGM Legnica	690	100	34	3,9	724	46,4
2.	Centrum Nieruchomości DOMENA Sp. z o.o. Legnica	-	-	336	38,6	336	21,5
3.	PPHU ERBUD Legnica	-	-	131	15,1	131	8,4
4.	PROSPECTOR Sp. z o.o. Legnica	-	-	94	10,8	94	6,0
5.	M-L Perfekt Legnica	-	-	51	5,9	51	3,3
7.	AGBUD PPHU Legnica	-	-	50	5,8	50	3,2
8.	JANDOM Legnica	-	-	47	5,4	47	3,0
9.	CZN Sp. z o.o. Polkowice	-	-	40	4,6	40	2,6
10.	SAG Sp. z o.o. Legnica	-	-	28	3,2	28	1,8
11.	DOMATOR Zarządzanie Nieruchomościami Legnica	-	-	23	2,6	23	1,5
12.	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE (zarząd właścicieli)	-	-	19	2,2	19	1,2
13.	INVEST DOM Biuro Obsługi Nieruchomości Legnica	-	-	9	1,0	9	0,6
14.	BIURO-BUD s.c. Złotoryja	-	-	8	0,9	8	0,5
15.	Razem	690	100	870	100	1560	100

Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej zarządza powierzonym zasobem mieszkaniowym w imieniu gminy Legnica. Decyzje w zakresie zwykłego zarządu podejmuje dyrektor zakładu na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Sprawy wymagające podjęcia decyzji przekraczających zwykły zarząd regulowane są na podstawie odrębnych pełnomocnictw i uchwał.

ZGM prowadzi samodzielną gospodarkę finansową w oparciu o roczny plan finansowy zatwierdzany przez dyrektora zakładu i przedkładany Prezydentowi Miasta. Plan uwzględnia dotację przedmiotową do działalności z przeznaczeniem na wykonanie remontów i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali socjalnych oraz środki na wynagrodzenia pracowników zakładu, uchwalane oddzielnie w budżecie miasta.

Plany remontów powstają w oparciu o dokonywane na podstawie prawa budowlanego przeglądy techniczne budynków i lokali oraz potrzeby zgłaszane przez lokatorów. Środki finansowe przeznaczane co roku na remonty są niewystarczające w stosunku do potrzeb, tak więc z konieczności realizacja zadań następuje z zachowaniem priorytetów opisanych w rozdziale II. Oznacza to prowadzenie jednakowej polityki remontowej w odniesieniu do wszystkich budynków komunalnych, w odróżnieniu od budynków wspólnot mieszkaniowych, gdzie decyzje podejmują właściciele lokali przy malejącym wpływie gminy, kierując się wyłącznie interesem własnym i na rzecz budynku, w którym nabyli lokal.

W ZGM czynności zarządzania i administrowania wykonywane są siłami własnymi oraz w dużej mierze systemem zleconym (np. roboty budowlane remontowe i konserwacyjne, utrzymanie czystości budynków i terenów przydomowych, utrzymanie i pielęgnacja zieleni, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy kominiarskie). Bieżąca administracja sprawowana jest przez 4 placówki terenowe:

- Oddział Gospodarki Mieszkaniowej nr 1, ul. Mickiewicza 21,
- Oddział Gospodarki Mieszkaniowej nr 2, ul. Rzeczypospolitej 34,

- Oddział Gospodarki Mieszkaniowej nr 4, ul. Plater 11,
- Oddział Gospodarki Mieszkaniowej nr 5, ul. Poselska 5.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych czynności zarządzania i administrowania właściciele lokali powierzają na podstawie odrębnie zawieranych umów za odpłatnością (wynagrodzenie za sprawowanie zarządu) licencjonowanym zarządcom i firmom zajmującym się zarządzaniem lub wykonują je samodzielnie. Do samodzielnego zarządzania nieruchomością przez jej właścicieli nie jest wymagana licencja.

Czynności przekraczające zwykły zarząd, w szczególności takie jak:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,

właściciele podejmują samodzielnie większością udziałów, większością głosów bądź jednogłośnie w formie uchwał, na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wszelkie spory powstające na tym tle rozstrzygają sądy cywilne.

Do reprezentowania gminy we wspólnotach mieszkaniowych upoważniony jest dyrektor ZGM-u oraz inne osoby – pracownicy ZGM upoważnieni przez dyrektora. Kwestie te regulują stosowne pełnomocnictwa.

Bezpośrednio czynności właścicielskie wykonują kierownicy OGM-ów siłami swoich pracowników – stosownie do pełnionych przez nich funkcji i zajmowanych stanowisk. Czynności właścicielskie (współuczestniczenie w zarządzie nieruchomością wspólną oraz kontrola pracy zarządców w szczególności poprzez wgląd do dokumentów wspólnoty) wykonywane są głównie w godzinach pracy ZGM-u, w siedzibie zarządcy/zarządu oraz na budynkach.

W celu sprawnej organizacji pracy kontrola dokumentacji wspólnoty oraz termin jej przeprowadzenia uzgadniany jest wcześniej z zarządcami. Pracownicy wykonujący kontrolę wyposażeni są w stosowne pełnomocnictwa. W sprawach wymagających szczegółowych wyjaśnień ze strony zarządcy prowadzona jest korespondencja służbowa (dotyczy to między innymi stwierdzonych nieprawidłowości).

Z uwagi na dużą liczbę wspólnot mieszkaniowych (aktualnie 870) nie ma możliwości uczestniczenia pełnomocnika gminy we wszystkich zebraniach właścicieli. Sprawę dodatkowo komplikuje fakt, że część zebrań ze względu na właścicieli – osoby fizyczne odbywa się po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy. W takiej sytuacji ustalone zostały następujące zasady działania:

1. W kontakcie z poszczególnymi zarządcami ustala się wspólnoty mieszkaniowe, na zebraniach których, z uwagi na ważność poruszanych zagadnień, obecność pełnomocnika gminy jest wskazana. Wspólnie ustala się odpowiadający stronom terminy takich zebrań.
2. W sytuacjach pełnej kontroli nad zarządem nieruchomością (małe wspólnoty, gdzie wymagana jest jednogłośność, duże wspólnoty z udziałem gminy) uczestniczy się w zebraniach, o ile odbywają się one w godzinach pracy.
3. Tam, gdzie uczestnictwo w zebraniu pełnomocnika gminy Legnica będzie niemożliwe, po zebraniu uzyskiwane są jak najszybciej pełne informacje o poruszanych na zebraniu kwestiach i podjętych uchwałach.
4. W przypadku, kiedy porządek obrad przewiduje podjęcie uchwał remontowych, przed zebraniem kontroluje się w siedzibie zarządcy odpowiednie dokumenty, w szczególności książkę obiektu budowlanego i protokoły kontroli okresowych (aby zorientować się, czy realizacja danego zadania remontowego wynika z potrzeb, a jego wykonanie w proponowanym terminie uzasadnia stopień pilności względem innych koniecznych remontów i napraw). Wynik sprawdzenia dokumentów stanowi podstawę do głosowania przez pełnomocnika gminy.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy wynikać będą przede wszystkim z kontynuowanej przez gminę sprzedaży lokali mieszkalnych na bardzo preferencyjnych warunkach (sprzedaż za 5% wartości). Przy założonym poziomie sprzedaży w ciągu najbliższych 5 lat liczba mieszkań komunalnych z **9.628** zmaleje do około **6.800**, tj. o blisko **30%**. Zmieni się również liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy i proporcja udziałów. **Zmniejszenie się liczby mieszkań komunalnych skutkować będzie zmianami w strukturze organizacyjnej ZGM, nakierowanymi na likwidację stanowisk i zmniejszenie zatrudnienia w sferze pracowników zajmujących się bezpośrednią administracją. Kolejne zmiany rozpoczną się od stycznia 2009 r. i obejmować będą stopniową likwidację etatów, redukcję zatrudnienia oraz przygotowania organizacyjne do likwidacji kolejnego Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej z początkiem 2010 r. Rozważenie likwidacji następnego Oddziału bądź przekształcenie w wydzieloną komórkę zajmującą się sprawami własności gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych celowe będzie najwcześniej w ostatnim roku obowiązywania wieloletniego programu.**

O ile nie nastąpią zmiany przepisów dotyczących form działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami, które mogą być realizowane przez komunalne jednostki organizacyjne, zarządzanie lokalami komunalnymi i budynkami w całości komunalnymi, w tym socjalnymi w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu należy pozostawić w gestii istniejącego zakładu budżetowego gminy – ZGM Legnica. Jest to sprawdzający się przez wiele lat sposób zarządzania deficytowymi sferami gospodarki, do jakich niewątpliwie zalicza się mieszkaniowa gospodarka komunalna, głównie ze względu na dopuszczaną przepisami prawa możliwość otrzymywania przez zakład budżetowy dotacji przedmiotowej na dofinansowanie remontów i kosztów utrzymania lokali socjalnych, lub dotacji celowej na finansowanie kosztów realizacji inwestycji.

ZGM Legnica jest jednostką wyodrębnioną organizacyjnie, ale nadal stanowi część gminy, która sprawuje całkowitą kontrolę nad jego działalnością i może powierzać różnorodne zadania do realizacji. Zakład posiada wyraźną, ale ściśle określoną samodzielność organizacyjną i finansową – działa samodzielnie, ale w granicach udzielonego przez organy gminy pełnomocnictwa. W przeciwieństwie do innych form gospodarki budżetowej prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie odpłatności pokrywając swoje koszty z dochodów własnych, może więc dysponować gromadzonymi przychodami. Zakład może osiągnąć dodatni, ujemny albo zerowy wynik finansowy, a jego działania nie są nakierowane na generowanie zysku, ale na optymalne zaspokajanie potrzeb określonych przez gminę.

Drugim obszarem zmian w zakresie restrukturyzacji zakładu będzie dostosowywanie struktury organizacyjnej i wielkości zatrudnienia do liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Współuczestniczenie w zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi, będące ustawowym prawem i obowiązkiem właścicieli nie wyłącza gminy takie jak: księgowanie dokumentów, obsługa finansowa, planowanie, rozliczenia, opiniowanie uchwał, kontrola dokumentów wspólnot, prowadzenie spraw sądowych i szereg innych zagadnień dla każdej wspólnoty z osobna – jest na dzień dzisiejszy zajęciem wykonywanym przez pracowników Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej (w liczbie 1560 wszystkich budynków z lokalami komunalnymi 870, tj. 55,8%, to wspólnoty mieszkaniowe). Jeśli liczba ta wyraźnie zmaleje, w ślad za nią zmniejszy się liczba etatów w ZGM-ie.

Ostateczny model zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy możliwy będzie do ustalenia po zakończeniu prywatyzacji lokali mieszkalnych i określeniu docelowego zasobu (listy budynków mieszkalnych, głównie socjalnych, które nie będą prywatyzowane, bądź prywatyzacja będzie możliwa pod warunkiem jednoczesnego wykupu wszystkich lokali), co niewątpliwie w okresie obowiązywania obecnego wieloletniego programu jeszcze nie nastąpi.

Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej opracuje koncepcję zagospodarowania wewnątrz blokowych z uwzględnieniem potrzeb wspólnot mieszkaniowych oraz w terminie do 30 maja 2009 r. przedstawi Prezydentowi i Radzie Miasta Legnicy propozycje i sposoby przekazania wspólnotom mieszkaniowym terenów wewnątrz blokowych z wykorzystaniem wszystkich instrumentów prawnych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009–2013 będą:

- przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- dotacja budżetowa przeznaczona na remonty zasobów i wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz dofinansowanie kosztów utrzymania lokali socjalnych,
- dochody z najmu i dzierżawy komunalnych lokali użytkowych i garaży,
- pozostałe (m.in. dochody z reklam, otrzymane i zasądzone odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, środki ze sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych oraz pokrycie amortyzacji, będące przychodem stanowiącym obowiązkowe księgowane odzwierciedlenie kosztów amortyzacji, związanych z eksploatacją budynków i lokali mieszkalnych),
- inne źródła przewidziane przepisami prawa.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 16.

Tabela nr 16.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Czynsz za najem komunalnych lokali mieszkalnych	14.900	14.300	13.500	12.700	11.700
		do 15.500	do 14.900	do 14.100	do 13.200	do 12.200
2.	Dotacja budżetowa	6.200	6.500	6.700	6.900	6.900
		do 6.700	do 7.000	do 7.200	do 7.400	do 7.400
3.	Dochody z najmu komunalnych	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
	lokali użytkowych i garaży	do 4.000	do 4.000	do 4.000	do 4.000	do 4.000
4.	Pozostałe	3.100 do 4.400	3.050 do 4.300	2.900 do 4.150	2.800 do 4.050	2.750 do 3.950
5.	Razem	27.450 do 30.600	27.100 do 30.200	26.350 do 29.450	25.650 do 28.650	24.600 do 27.550

W strukturze źródeł finansowania nie uwzględniono wpływów z tytułu świadczeń (tj. opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę energii cieplnej, wywóz śmieci) ani zaliczek od właścicieli lokali wnoszonych na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości, ponieważ nie są to dochody gminne i pozycje te rozliczane są oddzielnie, do wysokości poniesionych wydatków.

Prognoza wielkości przychodów została przygotowana w oparciu o założenia:

- planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych:
 - po **600** lokali w roku 2009 i 2010,
 - po **550** lokali w roku 2011 i 2012,
 - **500** lokali w roku 2013;
- systematyczne zwiększenia jednostkowej stawki dotacji przedmiotowej od **31%** stawki bazowej w pierwszym roku obowiązywania programu do **35%** w latach 2012 i 2013;
- wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych do 1% powyżej prognozowanej na dany rok inflacji.

Rzeczywista struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Legnicy oraz rozmiary środków finansowych wpływających na poziom utrzymania tych zasobów w latach 2009–2013 będą pochodną wielu zmiennych czynników, do których zaliczyć można przede wszystkim:

- realizowaną politykę czynszową (przyjęte stawki opłat za lokale mieszkalne, terminy wprowadzania podwyżek),
- przyjętą politykę prywatyzacyjną (dotyczącą lokali mieszkalnych i użytkowych),
- zwiększeń stanu zasobu mieszkaniowego (przejęcia lokali od zakładów pracy, Skarbu Państwa i inne),
- wielkości zasobu socjalnego w kolejnych latach,
- standardu posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- wielkości dotacji z budżetu gminy, uzależnionej od założonego poziomu utrzymania zasobów, priorytetowych kierunków działania oraz przyjętego programu remontów i modernizacji, możliwości pozyskania środków unijnych,
- możliwości finansowych budżetu lokalnego (skala ewentualnych innych dopłat do gospodarki mieszkaniowej),
- możliwości finansowych mieszkańców,

stąd też prognozowane wielkości przychodów ujęto w przedziałach wartości.

VII. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:

- bieżącą eksploatacją,
- utrzymaniem technicznym,
- udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową.

Prognozowane koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 17.

Tabela nr 17

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
	Koszty bieżącej eksploatacji	15.700	15.300	14.800	14.300	13.900

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1.		do 16.100	do 15.700	do 15.200	do 14.700	do 14.300
2.	Koszty remontów	9.910 do 10.890	10.170 do 11.150	10.330 do 11.300	10.470 do 11.440	10.410 do 11.380
3.	Razem	25.610 do 26.990	25.470 do 26.850	25.130 do 26.500	24.770 do 26.140	24.310 do 25.680

Prognozowane jednostkowe koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[zł/m ² /m-c]	[zł/m ² /m-c]	[zł/m ² /m-c]	[zł/m ² /m-c]	[zł/m ² /m-c]
1.	Jednostkowy koszt bieżącej eksploatacji	2,59 do 2,66	2,72 do 2,80	2,83 do 2,92	2,96 do 3,05	3,12 do 3,21
2.	Jednostkowy koszt remontów	1,64 do 1,80	1,81 do 1,98	1,98 do 2,17	2,17 do 2,37	2,33 do 2,56
3.	Razem	4,23 do 4,46	4,53 do 4,78	4,81 do 5,09	5,13 do 5,42	5,45 do 5,77

Na koszty bieżącej eksploatacji składają się przede wszystkim:

- dostawa energii elektrycznej do części wspólnych budynków,
- niezbilansowane koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
- utrzymanie czystości budynków, posesji i chodników, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja itp.,
- usługi kominiarskie,
- opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych,
- wywóz i składowanie pozostałych odpadów,
- koszty administrowania,
- koszty amortyzacji budynków,
- podatek od nieruchomości.

Prognozowany poziom tej grupy kosztów ustalony został w oparciu o analizę zmian czynników będących w większości poza kontrolą gminy, takich jak: zmiany cen nośników energii, zmiany cen usług komunalnych (usług sprzątaczy, wywozu nieczystości, usług kominiarskich), polityki państwa w zakresie ochrony środowiska, determinująca m.in. wartość kosztów składowania nieczystości, ogólne zmiany makroekonomiczne wpływające na poziom cen (inflacja, ceny paliw, poziom wynagrodzeń itp.).

W prognozie kosztów eksploatacji przyjęto, że kluczowe pozycje związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali mieszkalnych wzrastają jednostkowo (tzn. w przeliczeniu na 1 m² powierzchni) o ok. 5% w skali roku – średnio o blisko 2 punkty procentowe powyżej prognozowanej na poszczególne lata inflacji. Założono także stały wzrost poziomu kosztów związanych z utrzymaniem mieszkań gminnych we wspólnotach mieszkaniowych przy jednoczesnym spadku kosztów dotyczących zasobu będącego wyłączną własnością gminy.

Widoczny w kolejnych latach spadek prognozowanych ogólnych kosztów bieżącej eksploatacji – pomimo zakładanego jw. wzrostu stawek jednostkowych – jest wynikiem systematycznego zmniejszania się (prywatyzacji) zasobu lokalowego gminy.

Prognozowane w poszczególnych latach nakłady na remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy są pochodną:

- zmian ilościowych i jakościowych zasobu mieszkaniowego,
- wysokości środków własnych jednostki zarządzającej przeznaczonych na utrzymanie zasobu w kolejnych latach,
- wielkości przyznanej dotacji do remontów,

- zmian cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- zmian cen usług remontowych i modernizacyjnych,
- określonych przepisami prawa obowiązków gminy związanych z technicznym utrzymaniem budynków i lokali – niewynikających bezpośrednio ze stanu technicznego zasobu, w tym w szczególności z koniecznością sporządzania dokumentacji (ekspertyz, inwentaryzacji i projektów).

W kosztach eksploatacji i technicznego utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego znacząca i dynamicznie zwiększająca się grupa kosztów dotyczy udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych, zarządzanych bezpośrednio przez organy tych wspólnot, lub przez podmioty prywatne. W prognozie przyjęto stały wzrost wszystkich pozycji kosztowych związanych z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, co jest wynikiem m.in.:

- zwiększającej się liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- większej świadomości właścicielskiej oraz odpowiedzialności za stan techniczny budynków, przekładającej się bezpośrednio na wzrost wydatków na utrzymanie techniczne.

Prognozowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Opłata eksploatacyjna – udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200
		do 1.800	do 1.950	do 2.100	do 2.250	do 2.400
2.	Wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych	1.420	1.530	1.650	1.770	1.900
		do 1.620	do 1.730	do 1.850	do 1.970	do 2.100
3.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe)	2.400	2.600	2.750	2.950	3.150
		do 2.700	do 2.900	do 3.050	do 3.250	do 3.450
4.	Razem	5.420	5.880	6.300	6.770	7.250
		do 6.120	do 6.580	do 7.000	do 7.470	do 7.950

Prognozowane na lata 2009–2013 wydatki inwestycyjne na modernizacje – czyli trwałe ulepszenia budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową dotyczą zadań związanych z:

- przebudową, tj. wykonaniem prac, w wyniku których nastąpi dostosowanie do zmienionych potrzeb funkcjonalnych, użytkowych lub technicznych budynków lub lokali,
- rozbudową, czyli przeprowadzeniem prac, które skutkują powiększeniem wartości budynku lub lokalu,
- rekonstrukcją, tj. kompleksowym wykonaniem prac, w wyniku których nastąpi odtworzenie zniszczonego składnika majątku do jego poprzedniego stanu,
- adaptacją, czyli pracami mającymi na celu przystosowanie budynku lub lokalu do spełniania odmiennych funkcji od tych, dla których zostały pierwotnie zbudowane.

Prognozowane wydatki inwestycyjne na modernizacje budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową z podziałem na lata 2009–2013 przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Wydatki inwestycyjne na modernizację budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową	300	300	300	300	300
		do 500	do 500	do 500	do 500	do 500
2.	Odnowa zdegradowanych obszarów miejskich w rejonie ul. H. Pobożnego – renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych	312	2.100	2.100	2.688	502

Nakłady inwestycyjne związane z modernizacją budynków i lokali mieszkalnych oraz infrastruktury związanej z gminną gospodarką mieszkaniową w latach 2009–2013 ujmowane są oddzielnie w wieloletnim programie inwestycyjnym gminy. Źródłem finansowania tych inwestycji są dotacje celowe z budżetu gminy oraz planowane środki z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007–2013. Szczegółowy zakres rzeczowy i wysokość środków na poszczególne zadania określają odrębne uchwały.

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

Mieszkaniowy zasób gminy Legnica charakteryzuje się bardzo dużym rozproszeniem lokali. **5.495** mieszkań znajduje się w **690** budynkach komunalnych natomiast **4.133** mieszkania mieszczą się w **870** nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardziej skomplikowane, pracochłonne i kosztowne niż zasobem zwartym, sprowadzonym do liczby około **900** budynków wielolokalowych, odpowiadających w przybliżeniu liczbie wszystkich **9.628** mieszkań w zasobie.

Tak więc pierwszym działaniem zmierzającym do racjonalizacji gospodarowania winno być ukierunkowanie sprzedaży mieszkań komunalnych na sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gdyby

teoretycznie założyć, że od roku 2009 sprzedaż mieszkań odbywać się będzie wyłącznie w ten sposób i w wielkości określonej w wieloletnim programie (średnio 560 mieszkań rocznie), to takie uporządkowanie zasobu zajęłoby przeszło 7 lat. Najlepszym mechanizmem regulującym sprzedaż w opisany powyżej sposób jest powiązanie wysokich bonifikat ceny sprzedaży z jednoczesnością wykupu lokali w danej nieruchomości, jaka miała już miejsce w Legnicy.

Należy prowadzić także sprzedaż na wolnym rynku pełnostandardowych lokali mieszkalnych, zwalnianych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zamiast zagospodarowania ich poprzez przydział, z przeznaczeniem uzyskanych środków na remonty zasobu mieszkaniowego Gminy.

Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów, wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Część zwalnianych lokali socjalnych należy przeznaczać na realizację wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, zgłaszanych do gminy przez właścicieli lokali nienależących do mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności przez spółdzielnie mieszkaniowe. Pozwoli to nadal unikać zapłaty odszkodowania za niedostarczenie takiego lokalu. Liczba zgłoszonych, niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego spoza mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 30 czerwca 2008 r. wynosiła **81**.