

Projekt

z dnia 18 listopada 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 18 listopada 2022 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Elku na lata 2023-2027”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975 i 1561) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Elku na lata 2023- 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIASTA EŁKU NA LATA
2023-2027**

Wstęp.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Ełku jest dokumentem opracowanym zgodnie z zapisami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172).

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Ełk na lata 2023-2027 określa podstawowe działania, związane z prawidłową i racjonalną gospodarką mieszkaniową, a w szczególności:

- 1) prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających 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.

§ 3. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie (bez bliższego określenia) - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172);
- 2) Kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360);
- 3) zarządcy nieruchomości - należy przez to rozumieć „Administrator” Sp. z o. o. w Ełku administrującą lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ełku;
- 4) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Ełk;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy;
- 6) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Ełk na lata 2023-2027;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

- 9) lokalu będącym przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu - umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 10) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.);
- 12) stawce czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 13) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 615);
- 14) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1m²) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Rozdział 1.

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

§ 4. 1. Na mieszkaniowy zasób Miasta składają się komunalne lokale mieszkalne, lokale przeznaczone na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia. Lokale, o których mowa, zlokalizowane są w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swój udział. Z wykorzystaniem powyższego, Miasto realizuje zadania związane z zapewnieniem lokali przeznaczonych na najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń, lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta, według stanu na dzień 31 października 2022 r. tworzą 243 budynki, w tym:

- 1) budynki stanowiące 100% własności Miasta – 41,
- 2) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 199,
- 3) budynki spółdzielni mieszkaniowych – 3.

3. W mieszkaniowym zasobie Miasta według stanu na dzień 31 października 2022 r. pozostawało łącznie 1311 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 63 528,87 m².

4. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta według usytuowania przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Ełk – stan na 31 października 2022 r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Ełk	Budynki	Lokale	Powierzchnia [m ²]
w budynkach stanowiących 100% własność Miasta	41	458	20970,42
w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Ełk	199	850	42447,65
w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych	3	3	110,8
Razem	243	1311	63528,87

§ 5. Do określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2023-2027 przyjęto:

- 1) stan zasobu mieszkaniowego Miasta na dzień 31 października 2022 r., z uwzględnieniem budowy mieszkań komunalnych;
- 2) budowę budynków komunalnych;
- 3) planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 (około 20 mieszkań rocznie).

Tabela nr Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Ełku w latach 2023 – 2027

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 31.10.2022 r.	Prognoza na poszczególne lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
Łączna liczba lokali [szt.]	1311	1347	1327	1307	1287	1267
Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	63528,87	65149	64147	63348	62148	60948

§ 6. 1. Komunalne lokale mieszkalne odzyskiwane są w wyniku rotacji, w ramach istniejącego zasobu lokalowego Miasta, przez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, oddanie lokalu przez dotychczasowego najemcę lub osobę bezumownie korzystającą z lokalu. Odzyskiwane lokale wymagają remontów o znacznych nakładach. Lokale po przeprowadzonym remoncie i przygotowaniu do kolejnego zasiedlenia przeznaczone zostaną na realizację przyjętych i oczekujących zobowiązań w zakresie:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 2) lokali przeznaczonych na najem socjalny dla osób pozostających w niedostatku,
- 3) lokali przeznaczonych na najem dla osób wykwaterowanych ze względu na stan techniczny budynku, planowane inwestycje lub zdarzenia losowe (np. pożary),
- 4) realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisje rodzin z dotychczas zajmowanych lokali,
- 5) likwidacji lokali niesamodzielnych.

2. Zwalniane lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta, których standard jest odpowiedni na najem socjalny, będą w pierwszej kolejności kierowane do realizacji wyroków sądowych orzekających uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

§ 7. 1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków komunalnych jest między innymi ich wiek. Mieszkaniowy zasób Miasta tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta i lokale będące własnością Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr Klasyfikacja stanu technicznego budynków ze względu na stopień ich zużycia

Procentowy stopień zużycia budynków	Klasyfikacja stanu technicznego	Kryteria ocena
0-15%	Bardzo dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.
16-30%	Zadowalający	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji
31-50%	Średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont
51-70%	Mierny	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.
powyżej 70%	Zły	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach

zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie

2. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontów. Około 70% budynków wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty. Obecnie w budynkach stanowiących własność Miasta realizowane są m.in. prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania, a więc remonty kominów, zagrożonych elementów konstrukcyjnych, dachów, instalacji gazowych i elektrycznych. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych wynikają z planów gospodarczych ustalonych w drodze uchwały współwłaścicieli danej nieruchomości, przyjmowanej większością głosów. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów uwarunkowane jest możliwościami finansowymi wspólnot oraz zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków.

Tabela nr 4 Struktura wiekowa i stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Miasta

Stopień zużycia	Stan techniczny	do 1918 r.		1919 r.- 1944 r.		1945 r.- 1970 r.		1971 r.- 1990 r.		1991 r.- 2000 r.		2001 r.- 2022 r.		Suma budynków	Udział w całości zasoby
		Ilość budynków [szt.]	udział % w zasobie	Ilość budynków [szt.]	udział % w zasobie	Ilość budynków [szt.]	udział % w zasobie	Ilość budynków [szt.]	udział % w zasobie	Ilość budynków [szt.]	udział % w zasobie	Ilość budynków [szt.]	udział % w zasobie		
powyżej 71%	Zły	1	0,42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0,42
51-70%	Mierny	10	4,18	6	2,51	1	0,42	0	0	0	0	0	0	17	7,11
31-50%	Średni	29	12,13	27	11,3	8	3,35	5	2,09	0	0	2	0,84	71	29,71
16-30%	Zadowalający	63	26,35	35	14,64	25	10,46	11	4,6	1	0,42	1	0,42	136	56,89
0-15%	Bardzo dobry	2	0,84	3	1,26	2	0,84	5	2,09	1	0,42	1	0,42	14	5,87
Łącznie		105	43,92	71	29,71	36	15,07	21	8,78	2	0,84	4	1,68	239	100

3. W zasobie mieszkaniowym Miasta, ze względu na brak możliwości technicznych, nadal znajdują się lokale o obniżonym standardzie. Stan ten spowodowany jest m.in. brakiem pomieszczeń łazienek (tylko WC), WC usytuowanym poza lokalem, ogrzewaniem piecami węglowymi, wspólnym użytkowaniem pomieszczeń. Ilość tych lokali powiększają również lokale usytuowane w suterrenach.

§ 8. 1. Program poprawy jakości zasobu mieszkaniowego będzie kontynuowany. Działaniami dającymi możliwość podniesienia jakości będą:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji;
- 2) budowa budynków mieszkalnych.

2. W wyniku działań, o których mowa, zakłada się uzyskanie takich efektów jak:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;

- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) opóźnienie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 2.

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

§ 9. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku;
- 3) dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) zapewnienia warunków umożliwiających prawidłowe zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 6) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

2. Podstawę sporządzenia planu remontów i modernizacji zasobu Miasta stanowią:

- 1) protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wykonywanych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego;
- 2) ekspertyzy stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) nakazy organów administracji państwowej;
- 4) bieżąca kontrola stanu technicznego budynków i lokali, przeprowadzana przez pracowników zarządcy nieruchomości;
- 5) przewidywane remonty lokali zwolnionych;
- 6) planowane zadania inwestycyjne współfinansowane ze środków zewnętrznych.

3. Zakres rzeczowy prognozowanych remontów, modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Miasta, w tym finansowanie we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5 Zakres rzeczowy prognozowanych remontów, modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Miasta

Zakres remontu	2023		2024		2025		2026		2027	
	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg	(20)	80	(18)	85	(16)	90	(14)	95	(13)	100
Roboty elektryczne	(25)	90	(25)	100	(25)	110	(25)	115	(25)	125
Roboty zdruńskie	(10)	45	(12)	60	(12)	70	(12)	85	(12)	90
Remont lokali mieszkalnych	(15)	550	(15)	620	(15)	650	(15)	680	(15)	730
Remont dachów i kominów	2	70	2	240	1	75	1	80	0	0

Docieplenie, remont elewacji	1	135	1	125	1	195	1	120	0	0
Remont klatek schodowych	3	175	2	95	3	105	1	95	2	90
Roboty ogólnobudowlane	1	95	1	105	1	100	1	105	1	115
Wykonanie i remonty instalacji wod.-kan. oraz c.o.	1 (20)	540	1 (20)	590	1 (20)	620	1 (20)	650	1 (20)	700
Remonty chodników i dróg dojazdowych	1	15	1	17	1	19	1	22	1	25
Dokumentacja techniczna	1	8	1	10	1	12	1	12	1	15
OGÓLEM		1803		2047		2046		2059		1990

4. Najpilniejsze planowane remonty budynków i lokali w latach 2023-2027 wynikają ze stanu technicznego zasobu.

§ 10. 1. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje uzależnione będą od przyjętych uchwał. Zarządca nieruchomości realizować będzie remonty w oparciu o plany finansowo-rzeczowe.

2. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) budżetu Miasta,
- 2) z innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, itp.,
- 3) środki zewnętrzne.

3. W ramach wymienionych w ust. 2 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia, przeciwpożarowe,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

4. Priorytety prac remontowych określone w ust. 3, będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów mających na celu zabezpieczenie substancji przed jej niszczeniem;
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - a) gazowych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych wraz z wyposażeniem lokali w radiowy system pomiarowy,
 - c) elektrycznych,
 - d) centralnego ogrzewania;
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji;
- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku;
- 5) remonty lokali mieszkalnych;
- 6) roboty zduńskie;
- 7) remonty dróg dojazdowych, chodników i podwórz.

§ 11. 1. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynikają z planów gospodarczych przyjmowanych w drodze uchwał współwłaścicieli danej nieruchomości, przyjmowanych większością głosów. Plan ten uchwalany jest na zebraniu rocznym każdej wspólnoty – w pierwszym kwartale każdego roku i obowiązuje w danym roku kalendarzowym. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów, uwarunkowane jest możliwościami finansowymi wspólnot oraz zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków. Nie jest możliwe dokonanie prognozy planowanych przez wspólnoty mieszkaniowe remontów na lata 2023-2027, z podziałem na rodzaj inwestycji.

2. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Miasto udziałów w częściach wspólnych nieruchomości pokrywane będą:

- 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym,
- 2) z kredytów bankowych, w których zabezpieczeniem jest konto funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych.

3. W lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, WC), po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania samodzielnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 12. 1. Sprzedaż zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 r. poz. 1048). Szczegółowe zasady określone są uchwałą Rady Miasta Ełku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami. Decyzję o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje Prezydent Miasta Ełku.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, których najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowią będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta mniejszym niż 20%. W tym celu Miasto może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

4. Planuje się roczną sprzedaż lokali na poziomie zbliżonym do lat poprzednich, zgodnie z tabelą nr 6.

Tabela nr 6 Prognoza sprzedaży lokali w latach 2023 – 2027

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochód ze sprzedaży [zł]
2023	30	670 000
2024	25	560 000
2025	25	588 000
2026	20	472 500
2027	20	472 500

5. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta jest w szczególności:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta;
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 13. 1. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania z mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) z zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
- 4) z realizacją programów osłonowych z zakresu pomocy społecznej, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta ustala w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Ełku uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

§ 14. 1. Wydatki Miasta na finansowanie mieszkaniowego zasobu komunalnego przewyższają przychody uzyskiwane z czynszów. W celu zmniejszenia deficytu w Ełku w latach 2018 - 2022 dokonywano następujących podwyżek czynszu:

- 1) 2018 – 5,40 zł za 1 m²;
- 2) 2019 – 5,40 zł za 1 m²;
- 3) 2020 – 5,60 zł za 1 m²;
- 4) 2021 – 5,80 zł za 1 m²;
- 5) 2022 – 6,00 zł za 1 m².

2. Maksymalna wysokość czynszu w lokalach komunalnych nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego wynosi 5 119,00 zł, zatem w 2022 r. maksymalna stawka czynszu to 12,80 zł/m².

3. W latach 2023-2027 planuje się kontynuowanie stopniowego zwiększania czynszu w celu zmniejszania różnicy między przychodami z czynszów a wydatkami na zasób mieszkaniowy. Podwyżki będą dokonywane stopniowo, aby uniknąć dużego jednorazowego wzrostu obciążenia najemców. W 2022 r. stawka czynszu została ustalona w wysokości 6,00 zł/m². W każdym kolejnym roku obowiązywania niniejszego wieloletniego programu planuje się wzrost stawki bazowej czynszu o 0,40 zł/m². Zakłada się następujące stawki czynszu w kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu:

- 1) 2023 r. - 6,40 zł za 1 m²;
- 2) 2024 r. - 6,80 zł za 1 m²;
- 3) 2025 r. - 7,20 zł za 1 m²;
- 4) 2026 r. - 7,60 zł za 1 m²;
- 5) 2027 r. - 8,00 zł za 1 m².

4. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

5. Stawka czynszu ustalona przez Prezydenta Miasta Ełku podlegać będzie procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według tabeli nr 7.

6. Zakłada się, że polityka czynszowa będzie zmierzała do ukształtowania czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Działania Miasta dążyć będą do zrównoważenia wydatków utrzymania zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Tabela nr 7 Czynniki wpływające na poziom stawki czynszu

Stawka czynszu ulega:
1) podwyższeniu za:

a)c.w. (zasilana z węzła c.o., kotłowni lub kotła gazowego)	o 20%
b)c.o. (zasilane z węzła c.o., kotłowni lub wyposażone w kocioł gazowy)	o 20%
2) obniżeniu z powodu:	
1.wspólnego w.c. w budynku	o 5%
2.wspólnej łazienki	o 5%
3.wspólnej kuchni	o 5%
4.wspólnego korytarza (przedpokoju)	o 5%
5.kuchni ślepej	o 5%
6.brak łazienki	o 10%
7.zakwalifikowanie budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego	o 10%
8.położenia lokalu na parterze, IV piętrze i wyżej, na strychu, w suterenie lub nad bramą – w mieszkaniach bez c.o.	o 5%
9.położenia budynku poza centrum miasta (tj. przy ul. Kolejowej, Grajewskiej, Suwalskiej, Kraszewskiego, Mazurskiej, Kolonia, Towarowej i Leśnej).	o 5%

§ 15. 1. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Miasto lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu ulegnie podwyższeniu według tabeli nr 7.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Miasta, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu podlega obniżeniu według tabeli nr 7.

§ 16. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy zawarli umowę po 21 kwietnia 2019 r. będą podlegali okresowej weryfikacji spełnienia kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu na podstawie art. 21c ust. 5 ustawy.

2. Miasto Ełk, nie częściej niż co 6 lat, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu na podstawie przepisów ustawy.

3. Weryfikacja polega na obowiązku złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji. Deklarację składa się zgodnie ze wzorem określonym przez Radę Miasta Ełku na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Miasto ma możliwość, w przypadku wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, wezwać najemcę do udokumentowania wysokości wskazanych dochodów, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku niezłożenia deklaracji Miasto naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej :

- 1) w roku 2023 - 3% wartości odtworzeniowej w skali roku;
- 2) w roku 2024 - 4% wartości odtworzeniowej w skali roku;
- 3) i w kolejnych latach - 5% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 17. 1. Przyjmuje się możliwość obniżenia czynszu na wniosek najemcy ze względu na wysokość dochodu jego gospodarstwa domowego, przy spełnieniu warunków:

- 1) zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 2) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego – gdy Miasto wyraziło zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Prezydent Miasta Ełku, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Obniżka czynszu może być zastosowana jeśli dochód na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 40% najniższej emerytury, a w gospodarstwie domowym jednoosobowym nie przekracza 50% najniższej emerytury. Obniżki nie stosuje się w przypadku pobierania dodatku mieszkaniowego.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o dochodach członków gospodarstwa domowego. Deklarację składa się zgodnie ze wzorem określonym przez radę miasta na podstawie art. 7 ust. 1 e ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Prezydent Miasta Ełku może odstąpić od obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

6. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić Miastu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

7. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

8. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) wynajmowania lokalu przeznaczonego na najem socjalny;
- 3) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez Miasto lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania;
- 4) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

9. Różnica między obowiązującą stawką czynszu, a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 7 nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal przeznaczony na najem socjalny.

§ 18. Na wniosek najemców, użytkowników lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej, posiadających zadłużenie z tytułu zajmowania lokalu, Prezydent Miasta Ełku może wyrazić zgodę na odpracowanie należności czynszowych. Szczegółowe zasady odpracowania zadłużenia określa zarządzenie Prezydenta Miasta Ełku.

Rozdział 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.

§ 19. 1. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem będącym własnością Miasta realizowane są przez zarządcę nieruchomości.

2. Zarządzanie przez „Administrator” Sp. z o. o. w Ełku zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami zawartej 2 listopada 2001 r.

3. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali potrzeb mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Miasta.

§ 20. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 3) dotacji,
- 4) innych środków.

2. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Miasta:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Miasta - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 2) zaliczki wpłacane przez Miasto na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Miasta i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowania za niezapewnienie przez Miasto lokali przeznaczonych na najem socjalny lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości za wynajmowane lokale,
- 7) koszty spadkowe,
- 8) zasądzone, lecz nieściągnięte należności za wynajmowane lokale,
- 9) koszty bieżących remontów budynków i lokali komunalnych,
- 10) koszty rozbiórek budynków.

3. Głównym problemem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta są zaległości najemców w opłatach za lokale komunalne, które przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8 Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym

Lata	Mieszkania ogółem	Liczba mieszkań zalegających z opłatami za mieszkanie				Wysokość zaległości w tys. zł		Przeciętna wysokość zaległości na najemcę zalegającego w tys. zł	
		ogółem	udział w zasobie [%]	powyżej 3 miesięcy	udział w zasobie [%]	ogółem	powyżej 3 miesięcy	ogółem	powyżej 3 miesięcy
2019	1351	798	59,07	412	30,5	4281	4158	5,36	10,09
2020	1321	799	60,48	402	30,43	4505	4233	5,64	10,53
2021	1335	741	55,51	381	28,54	4545	4196	6,13	11,01

4. Na zadłużenia najemców wpływają takie czynniki, jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty utrzymania mieszkania, głównie mediów energetycznych.

5. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu:

- 1) dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych użytkowników zasobu komunalnego, tj. wezwania do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowania egzekucyjne, rozkładanie zaległości na raty,
- 2) kontynuowanie zasad zamiany lokali mieszkalnych,

3) kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia.

Rozdział 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.

§ 21. 1. Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania, eksploatacji, konserwacji i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynikają z podejmowanych uchwał na corocznych zebraniach przez właścicieli lokali (w I kwartale każdego roku). Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wynikających z posiadanych udziałów w latach 2023-2027 ujęto w tabeli nr 9.

Tabela nr 9 Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Zaliczki na fundusz remontowy [tys. zł]	1120	1180	1230	1290	1350
Koszty zarządzania (administrowania) we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy [tys. zł]	225	230	245	260	275
Zaliczki na koszty eksploatacji [tys. zł]	1070	1100	1200	1320	1450
Ogółem [tys. zł]	2415	2510	2675	2870	3075

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobów lokalowych obejmują utrzymanie eksploatacyjne oraz techniczne utrzymanie zasobów. Znacząca grupa kosztów obejmuje utrzymanie eksploatacyjne. Podstawowe stałe koszty obejmują: dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytkowania, usługi deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenie budynków, opłaty bankowe, rozliczenia z tytułu wody, odbioru ścieków, itp.

3. Prognozę utrzymania budynków i lokali komunalnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10 Prognozowane koszty utrzymania lokali komunalnych

Wyszczególnienie	Rok				
	2023	2024	2025	2026	2027
1. Remonty [tys. zł]	1388	1429	1472	1516	1562
2. Koszty modernizacji i konserwacji [tys. zł]	462,5	476	490	505	520
3. Koszty bieżącej eksploatacji [tys. zł]	2426,5	2499	2574	2650	2730
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi [tys. zł]	970	999	1029	1060	1092
Ogółem [tys. zł]	5247	5403	5565	5731	5904

4. Środki finansowe na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali, a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

5. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 8.

Opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 22. Przewidywane korzyści z kontynuacji programu:

- 1) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 2) zahamowanie procesu degradacji budynków;
- 3) poprawa standardów zamieszkiwania najemców.

§ 23. 1. W wyniku zamian realizowana jest racjonalna gospodarka mieszkaniowa poprzez zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych lokatorów oraz dostosowywanie mieszkań pod względem standardu i wielkości oraz opłat z nim związanych do możliwości finansowych przyszłych najemców.

2. Powyższe działania opierać się będą na następujących założeniach:

- 1) dążenie do poprawy warunków bytowych mieszkańców regularnie wywiązujących się z opłat czynszowych,
- 2) dostosowanie powierzchni mieszkalnej lokalu do ilości zamieszkujących osób,
- 3) dostosowanie wielkości i wyposażenia lokalu z czynszem współmiernym do możliwości finansowych najemcy,
- 4) weryfikowanie lokali zadłużonych i wystosowaniu do dłużników propozycji do zamiany na lokale o mniejszych opłatach czynszowych jako kontynuacja dodatkowego środka windykacyjnego,
- 5) dążenie do usamodzielnienia lokalu,
- 6) weryfikowanie lokalu,
- 7) dążenie do zmniejszenia liczby osób posiadających zadłużenie poprzez dobrowolną zamianę połączoną ze spłatą zadłużenia.

§ 24. Miasto dopuszcza możliwość zawarcia umowy na wykonanie remontu lokalu na koszt i staraniem przyszłego najemcy. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny Miastu lub które zostały opróżnione w wyniku eksmisji, a także pomieszczenia niemieszkalne (strychy, pralnie, suszarnie) mogą być wynajmowane osobom oczekującym na listach rodzin zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do najmu lokali oraz osobom wobec których Miasto posiada zobowiązanie dostarczenia lokalu. Remonty lokali i adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych określa zarządca nieruchomości.

§ 25. Zakłada się możliwość sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, przede wszystkim tych, których remont z ekonomicznego punktu widzenia nie jest dla Miasta korzystny. Środki ze sprzedaży lokali powinny zostać wykorzystane na remonty lokali.

§ 26. Wykonanie założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta stanowi priorytetowy cel jej aktywności i wykonywania nałożonych Ustawą zadań własnych, dążąc do przeciwdziałania wyniszczenia zasobu, możliwości jego odbudowy, wychodzenia z bezdomności społeczeństwa, a przede wszystkim zaspakajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując mieszkaniowy zasób