



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 grudnia 2017 r.

Poz. 5181

UCHWAŁA NR XXXVIII.382.17 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2018- 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) uchwała co następuje:

- § 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ełku na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Dariusz Wasilewski

Załącznik do uchwały nr XXXVIII.382.17
Rady Miasta Elku z dnia 28 listopada 2017 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Elku
na lata 2018-2022**

WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.), jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W ramach powyższego zadania gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje te zadania głównie poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu komunalnego. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy i jej podmiotów.

Mieszkaniowy zasób gminy miasta Ełku stanowią lokale komunalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, stanowiące wyłączną jego własność. Zasobem mieszkaniowym zarządza miejska spółka „Administrator” sp. z o.o.

Niniejszy dokument - Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Ełku, został przygotowany według wymagań zapisanych w przywołanej ustawie. Obejmuje zatem okres pięciu lat – od 2018 do 2022r. i zawiera wszystkie przewidziane w ustawie zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

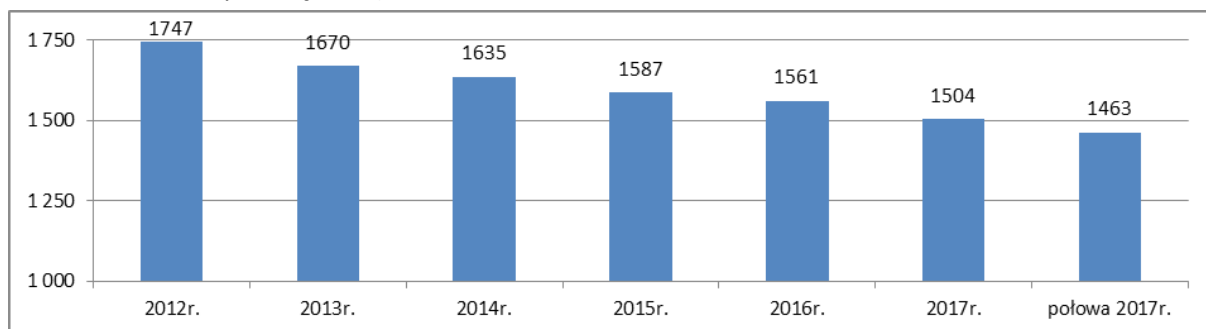
ROZDZIAŁ I

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA EŁKU

§ 1 Mieszkania komunalne w Ełku

1. Według stanu na połowę 2017r. w Ełku znajdowały się 1463 mieszkania należące do Miasta. Oznacza to, że mieszkaniowy zasób komunalny stanowił 6,4% ogólnej liczby mieszkań w Ełku.
2. Na początku 2012r., czyli w roku otwierającym okres obowiązywania poprzedniego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem, wskaźnik udziału mieszkań komunalnych w ogólnej liczbie mieszkań był wyższy i wynosił 8,2%. Spadek wskaźnika spowodowany jest wzrostem ogólnej liczby mieszkań w Ełku (wzrost w ciągu tych pięciu lat o 1441 mieszkań, czyli 6,7%), przy jednoczesnym szybkim spadku liczby mieszkań komunalnych (spadek w tym samym czasie o 284 mieszkania, czyli 16%). Spadek liczby mieszkań komunalnych w okresie ostatnich pięciu lat jest rezultatem głównie sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom.
3. Liczbę mieszkań komunalnych w poprzednich latach przedstawiono na poniższym wykresie.

Rysunek 1 Liczba mieszkań komunalnych w latach 2011-2017 (dane na początek roku, a dla roku 2017 dane na połowę 2017)

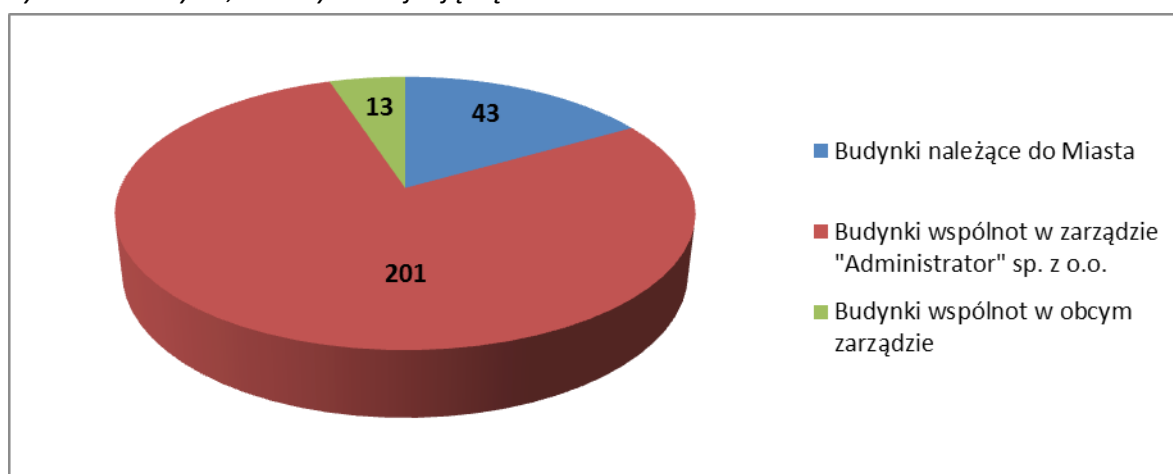


4. Spośród mieszkań komunalnych Miasto wydzieliła lokale socjalne. Są to mieszkania o obniżonym standardzie, przeznaczone dla osób o najniższych dochodach oraz dla osób, które posiadają wyrok eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.
5. W Ełku według stanu na połowę 2017r. było 227 lokali socjalnych. Oznacza to, że na każdych 100 mieszkań komunalnych 15 posiada status lokalu socjalnego. Liczba lokali socjalnych zwiększyła się w latach 2011-2016 o 29 mieszkań, czyli o 15%.
6. W ramach mieszkaniowego zasobu komunalnego wydzielono także:
 - a. jedno mieszkanie chronione (przy ul. Kolejowej), którym dysponuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
 - b. dwadzieścia mieszkań rotacyjnych w budynku przy ul. Gizewiusza, które pełnią rolę mieszkań interwencyjnych i zastępczych.
7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Ełku wynosi 58,5 m², a mieszkania komunalnego 49,7 m². Lokale socjalne charakteryzują się przeciętną powierzchnią 41,5 m².

§ 2 Budynki mieszczące zasób komunalny

1. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne, różnią się rodzajem władania. Występują trzy kategorie budynków:
 - a. budynki należące w 100% do gminy miasta Ełku (inaczej – budynki własności Miasta),
 - b. budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina miasto Ełk posiada mieszkania (inaczej – udziały), zarządzane przez miejską spółkę „Administrator” sp. z o.o.,
 - c. budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina miasto Ełk posiada mieszkania (inaczej – udziały), zarządzane przez inne podmioty (tzw. „obcy zarząd”).

Rysunek 2 Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne w Ełku



2. Podział ten determinuje sposób zarządzania mieszkaniami i zakres wpływu Miasta na decyzje dotyczące substancji mieszkaniowej. Jest także kluczowy dla sposobu planowania i finansowania remontów.
3. W budynkach należących w 100% do gminy miasta Ełku wszystkie lokale są własnością Miasta, które samodzielnie (poprzez odpowiednie Wydziały oraz własną Spółkę) podejmuje decyzje dotyczące wszystkich aspektów związanych z budynkami, w tym w zakresie finansowania remontów. Takich budynków jest 43 (stan na połowę 2017r.). Znajduje się w nich 407 mieszkań, czyli 28% wszystkich mieszkań komunalnych.
4. Druga kategoria to budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Ełk jest właścicielem tylko części mieszkań, a zarządcą nieruchomości wspólnej jest miejska spółka „Administrator” sp. z o.o. Zazwyczaj Miasto jest właścicielem mniejszościowym, czyli w decyzjach dotyczących budynku posiada głos proporcjonalny do udziału. W takim ograniczonym trybie ma wpływ np. na decyzje o wysokości stawki na fundusz remontowy. Takich budynków jest 201, znajduje się w nich 999 mieszkań, czyli 68% zasobu. Zatem przeważająca liczba mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez miejską spółkę „Administrator” sp. z o.o.

5. Najmniej liczną kategorią są budynki wspólnot, w których Miasto posiada mieszkania, ale zarządcą jest podmiot od niego niezależny. Jest 13 takich budynków, znajduje się w nich 57 mieszkań, czyli 4% zasobu.
6. Połowa lokali socjalnych znajduje się w budynkach należących do Miasta, 48% lokali socjalnych mieszczą budynki wspólnot zarządzanych przez spółkę miejską, a jedynie 2% funkcjonuje we wspólnotach w obcym zarządzie.

§ 3

Zasób komunalny – zestawienie liczbowe

1. Najważniejsze dane liczbowe dotyczące mieszkań komunalnych zamieszczono w tabeli.

Tabela 1 Mieszkalny zasób komunalny Ełku – stan na połowę 2017r.

Wyszczególnienie	Budynki 100% Miasta	Budynki, w których Miasto posiada udziały- w zarządzie spółki miejskiej	Budynki, w których Miasto posiada udziały- w obcym zarządzie	OGÓŁEM ZASÓB MIESZKANIOWY MIASTA
Liczba budynków	43	201	13	257
Liczba mieszkań komunalnych	407	999	57	1 463
-w tym - liczba lokali socjalnych	114	108	5	227
Powierzchnia mieszkań komunalnych [m ²]	18 797	51 057	2 898	72 752
-w tym powierzchnia lokali socjalnych [m ²]	4 552	4 568	314	9 434

§ 4

Potrzeby mieszkaniowe w Ełku

1. Każdego roku pewna liczba mieszkań jest zwalniana z powodu śmierci lub eksmisji najemców. W roku 2016 zwolniło się 58 mieszkań komunalnych. Mieszkania te są remontowane i ponownie wynajmowane osobom oczekującym oraz zasiedlane przez osoby, które posiadają wyrok eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.
2. W 2016r. 15 osób otrzymało przydział na mieszkanie komunalne. Według stanu na czwarty kwartał 2017r. nie ma osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego.
3. W 2016r. 12 osób otrzymało przydział na mieszkanie socjalne z powodu trudnej sytuacji materialnej. Według stanu na czwarty kwartał 2017r. na takie mieszkanie oczekuje 38 osób.
4. Według stanu na czwarty kwartał 2017r. 135 najemców posiada wyroki eksmisyjne z prawem do mieszkania socjalnego i oczekuje na realizację wyroku. Z tego 87 osób znajduje się w mieszkaniach nie należących do Miasta. W takim przypadku Miasto zobowiązane jest wypłacać właścicielom odszkodowania z tytułu niewykonania wyroku eksmisji. W celu uniknięcia kosztów podejmuje się starania, aby osobom takim jak najszybciej przyznać mieszkanie socjalne w zasobach Miasta. Dzięki temu w 2016r. kwota odszkodowań była niewielka, wynosiła 1824,84 zł.
5. W przypadku osób z wyrokami z prawem do lokalu socjalnego zajmujących mieszkania komunalne, stosuje się albo eksmisję do mieszkań socjalnych, albo wykonuje się tzw. eksmisję

w miejscu, czyli dokonuje się zmiany statusu mieszkania na socjalne – jeżeli jego standard jest niski. W 2016r. odbyło się 10 eksmisji w miejscu.

6. W ciągu całego 2016r. zapadło 21 nowych wyroków eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.
7. Powyższe zestawienie wskazuje na niedobór w Ełku mieszkań socjalnych, które są potrzebne głównie dla osób posiadających wyroki z prawem do lokalu. Zestawienie dowodzi, że udaje się w dużym stopniu realizować zapotrzebowanie mieszkaniowe osób występujących o przydział mieszkania komunalnego w zwykłym trybie. Dlatego w latach 2018-2022 w dalszym ciągu mieszkania o gorszym standardzie zwalniane w wyniku ruchu ludności będą przekwalifikowywane na lokale socjalne. Będzie także realizowane budownictwo socjalne.

§ 5

Prognoza zasobu komunalnego w Ełku

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowy Zasobem Gminy powinien zawierać prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Na wielkość zasobu komunalnego w Ełku mają wpływ głównie następujące czynniki:
 - a. budowa mieszkań komunalnych,
 - b. adaptacja budynków komunalnych na cele mieszkaniowe,
 - c. sprzedaż mieszkań.
3. Liczba lokali socjalnych zależy od decyzji Miasta, które kwalifikuje część zasobu mieszkaniowego jako lokale socjalne, według stanu mieszkania i potrzeb wynikających z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych. Źródłem lokali socjalnych są także inwestycje komunalne.
4. Biorąc pod uwagę wymienione aspekty, Miasto zaplanowało na kolejne lata wielkość zasobu komunalnego w podziale na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Prognozę przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Ełku w latach 2018-2022

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
wzrost liczby mieszkań w ciągu roku w efekcie budowy	0	60	0	0	0
spadek liczby mieszkań w ciągu roku w efekcie sprzedaży	38	34	31	28	23
prognozowana liczba mieszkań komunalnych na koniec roku	1425	1451	1420	1392	1369
-w tym lokale socjalne	230	290	293	296	299

5. Czynniki wpływające na wielkość zasobu komunalnego zostaną omówione w dalszej części niniejszego Programu, w odpowiednich rozdziałach.

ROZDZIAŁ II

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA EŁKU

§ 6

Wyposażenie i standard budynków

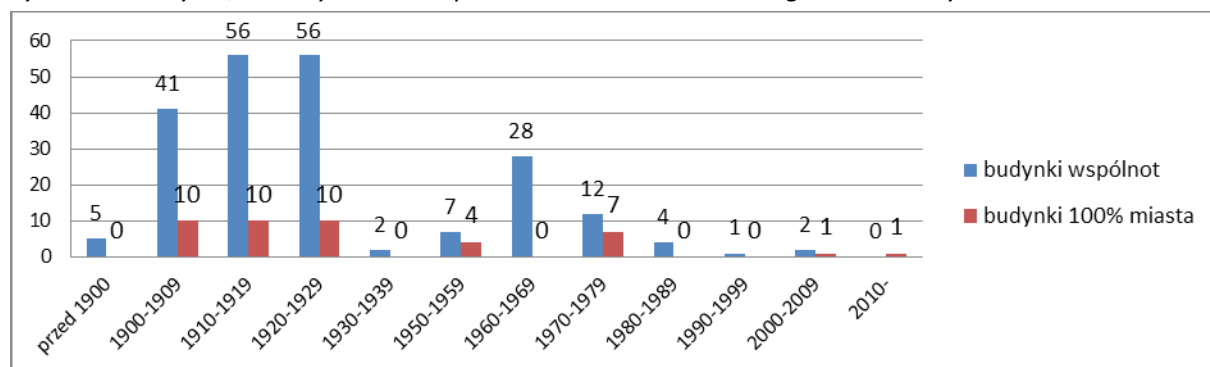
1. Wszystkie budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne, są podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji.
2. Do miejskiej sieci gazowej podłączonych jest 231 budynków, czyli 90% budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne. W grupie budynków wspólnot mieszkaniowych odsetek ten wynosi 95% (brak podłączenia w 10 budynkach), a w grupie budynków gminnych 63% (brak podłączenia w 16 budynkach).
3. Do miejskiej sieci ciepłowniczej podłączonych jest 156 budynków, czyli 61% budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne. W grupie budynków wspólnot mieszkaniowych odsetek ten wynosi 70% (brak podłączenia w 65 budynkach), a w grupie budynków gminnych 16% (brak podłączenia w 36 budynkach).
4. Ogrzewanie piecowe posiada 88 budynków, czyli 34% budynków. W grupie budynków wspólnot mieszkaniowych odsetek ten wynosi 28% (ogrzewanie piecowe w 60 budynkach), a w grupie budynków gminnych 65% (ogrzewanie piecowe w 28 budynkach).

§ 7

Wiek budynków

1. 42% budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, ma ponad 100 lat; najstarszy pochodzi z 1875r. Kolejne 32% to budynki z lat 20 i 30 XX wieku. Zatem niemal ¼ budynków, w których miasto Ełk posiada zasób mieszkaniowy, zostało wybudowanych przed II wojną światową. Około 15% budynków powstało w latach 50. i 60., około 9% w latach 70. i 80., a tylko nieco ponad 2% to budynki z okresu najnowszego.
2. Wśród budynków należących w 100% do Miasta tylko 11 pochodzi z okresu powojennego do roku 2008. Kolejne dwa są wynikiem najnowszych inwestycji.
3. Zamieszczony wykres zestawia liczbę budynków powstałych w kolejnych dekadach według rodzaju władania.

Rysunek 3 Budynki, w których Miasto posiada mieszkania – według roku budowy



§ 8 Stan techniczny budynków

1. W polskich miastach zasoby gmin często składają się z obiektów powstałych kilkadziesiąt lat temu, zatem mających za sobą bardzo długi okres eksploatacji. Ponieważ przez wiele dekad były użytkowane bez wystarczającej dbałości o prawidłowe utrzymanie, obecnie, mimo wysiłku samorządów, pozostają w niezadawalającym stanie technicznym.
2. W Ełku, dzięki poważnym nakładom na remonty, udało się doprowadzić dużą część budynków miejskich do stanu dobrego lub dostatecznego. W większości z nich wykonane już zostały prace zapobiegające degradacji substancji: dachy najczęściej są szczelne, fundamenty osuszone, a stolarka znajduje się w stanie zapewniającym ochronę przed zjawiskami atmosferycznymi. Zauważalna jest ogólna poprawa stanu technicznego budynków gminnych w ostatnich pięciu latach. Należy jednak podkreślić, że z powodu ich struktury wieku, standardu i zużycia funkcjonalnego, nadal potrzebne są poważne środki finansowe na remonty.
3. Zauważalna jest także stopniowa poprawa stanu budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina miasto Ełk posiada udziały. We wspólnotach rośnie świadomość konieczności zapewnienia nakładów finansowych na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz na stopniową poprawę ich standardu poprzez remonty i modernizacje. W niektórych wspólnotach barierą stanowią jednak możliwości finansowe właścicieli, którzy uchwalają fundusz remontowy na niskim poziomie, lub w ogóle nie tworzą takiego funduszu.
4. Spółka miejska „Administrator” sp. z o.o., wypełniając obowiązki z art.62 ust.1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.), przeprowadza okresowe przeglądy stanu technicznego budynków. Na tej podstawie oraz w wyniku stałego monitorowania zasobu komunalnego przez pracowników ocenia się stan techniczny i wartość użytkową poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.
5. Stan techniczny budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, określany jest w Ełku procentowym stopniem zużycia. Tabela pokazuje zużycie budynków stanowiących własność Miasta oraz budynków wspólnot z udziałem Miasta zarządzanych przez spółkę „Administrator” sp. z o.o.

Tabela 3 Procentowe zużycie budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne (bez budynków w obcym zarządzie)

Zużycie budynku	liczba budynków	mieszkania	
		liczba	%
100%	1	4	0,3%
60%	6	63	4,5%
50%	182	919	65,4%
40%	21	158	11,2%
30%	32	197	14,0%
20%	2	65	4,6%

6. Z powyższej tabeli wynika, że największą grupę stanowią budynki zużyte w 50%. Znajduje się w nich 919 mieszkań, co oznacza, że około 2/3 mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach o zużyciu technicznym wynoszącym 50%.
7. Badanie zużycia technicznego w podziale na budynki należące do Miasta i budynki wspólnot pokazuje, że w grupie najbardziej zużytych budynków znalazły się tylko budynki Miasta. Budynek zużyty w 100% jest obecnie niezasiedlony i planuje się zmianę sposobu jego użytkowania.

Tabela 4 Procentowe zużycie budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne (bez budynków w obcym zarządzie) – według rodzaju władania (stan na połowę 2017r.)

Wyszczególnienie	100%	60%	50%	40%	30%	20%
budynki 100% Miasta	1	6	25	7	3	1
budynki wspólnot mieszkaniowych	0	0	157	14	29	1

§ 9

Prognoza stanu technicznego budynków

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowy Zasobem Gminy powinien zawierać prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasta Ełku w poszczególnych latach.
2. W budynkach należących do Miasta w latach 2018-2022 będą kontynuowane prace remontowe, dzięki którym powinna nastąpić dalsza zauważalna poprawa ich stanu. Wysiłek remontowy będzie skierowany na remont wszystkich budynków zużytych w 60%. Jednocześnie będzie położony nacisk na remonty budynków zużytych w 50% tak, aby zmniejszyć liczebność tej grupy.
3. W latach 2018-2022 również wspólnoty mieszkaniowe, bazując na zebranych funduszach, będą przeprowadzać remonty, które poprawią stan budynków.
4. Kwestie remontowe zostaną opisane w dalszej części niniejszego dokumentu. Zakładane rezultaty przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5 Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne (bez budynków w obcym zarządzie) według stopnia zużycia

Lata prognozy	Wyszczególnienie	100%	60%	50%	40%	30%	20%
2018	budynki 100% Miasta	0	5	25	8	3	1
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	0	151	17	32	1
2019	budynki 100% Miasta	0	4	24	9	3	1
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	0	145	20	35	1
2020	budynki 100% Miasta	0	3	23	10	3	1
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	0	139	23	38	1
2021	budynki 100% Miasta	0	2	22	10	3	2
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	0	133	26	41	1
2022	budynki 100% Miasta	0	1	21	11	3	2
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	0	127	29	44	1

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 10 Potrzeby remontowe

1. W celu precyzyjnego określenia potrzeb remontowych należałoby przyjąć założenia co do stanu docelowego, do jakiego planuje się doprowadzić każdy budynek, ocenić granice opłacalności przeznaczania środków na remonty starych budynków o dużym stopniu zużycia, dostosowania funkcjonalnego starych budynków do współczesnych standardów. Zamiast tak pogłębionej inwentaryzacji na potrzeby Wieloletnich Planów Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gmin stosuje się metody szacunkowe.
2. Poniżej skonfrontowano procentowe zużycie substancji mieszkaniowej z wysokością wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m². Metoda ta ma swoje ograniczenia. Z jednej strony – często w przypadku budynków starych koszty doprowadzenie ich do dobrego stanu są wyższe, niż koszty budowy nowego budynku o analogicznej powierzchni. Z drugiej strony – nie ma potrzeby stawiać sobie za cel wyremontowanie budynków komunalnych tak, aby uzyskały stan bardzo dobry. Mimo tych zastrzeżeń przeprowadzane w taki sposób obliczenia dają obraz skali problemu.
3. Kwota, jaka wynika z takiej symulacji, określana jest mianem luki remontowej. Zazwyczaj wielokrotnie przekracza ona możliwości miast, jednak jest dobrą podstawą do dalszych decyzji.
4. Wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego na okres od 1 października 2017 roku do 31 marca 2018 roku, zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 26 września 2017r., wynosi 3 709 zł.
5. W tabeli podano powierzchnię użytkową mieszkań znajdujących się w budynkach 100% własności Miasta i obliczono nakłady, jakie byłyby konieczne na doprowadzenie ich do stanu bardzo dobrego. łączna kwota tak obliczonych nakładów wynosi 31 884 000 zł.

Tabela 6 Luka remontowa w budynkach 100% Miasta

Stopień zużycia [%]	100%	60%	50%	40%	30%	20%
Powierzchnia użyt. w budynkach o danym zużyciu [m ²]	185,09	2536,45	7925,35	5613,51	1741,95	795,13
wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² p.u. [zł]	3709	3709	3709	3709	3709	3709
powierzchnia x wskaźnik odtworzenia x zużycie [tys. zł]	686 499	5 644 616	14 697 562	8 328 203	1 938 268	589 827
Kwota łącznie	31 884 000 zł					

6. Zestawienie dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółkę miejską, w których Ełk posiada mieszkania, znajduje się w kolejnej tabeli. W wierszu określającym powierzchnię zapisano jedynie powierzchnię mieszkań należących do Miasta.
7. Łączna kwota tak obliczonych nakładów wynosi 87 256 000 zł. Jest to szacunkowa suma, jaką Miasto musiałoby wydać, aby pokryć koszty doprowadzenia budynków wspólnot do stanu bardzo dobrego, w części przypadającej na jego własność.

Tabela 7 Luka remontowa w budynkach wspólnot mieszkaniowych w części przypadającej na Miasto

Stopień zużycia [%]	100%	60%	50%	40%	30%	20%
Powierzchnia użytk. w budynkach o danym zużyciu [m.kw]	0	0	41346,88	1481,47	6136,47	2092,06
wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² p.u. [zł]	3709	3709	3709	3709	3709	3709
powierzchnia x wskaźnik odtworzenia x zużycie [tys. zł]	0	0	76 677 789	2 197 909	6 828 050	1 551 890
Kwota łącznie	87 256 000 zł					

§ 11

Remonty przeprowadzone w latach 2012-2016

1. Budynki własności Ełku są remontowane ze środków pochodzących z budżetu Miasta. Ponieważ wpływy z czynszów odprowadzane do budżetu tylko w części pozwalają pokryć wydatki związane z gospodarowaniem zasobem, wysokość środków na remonty, a zatem ich zakres, zależy w ostateczności od możliwości finansowych Miasta.
2. Budynki wspólnot mieszkaniowych są remontowane ze środków gromadzonych na koncie funduszu remontowego, w postaci miesięcznych wpłat właścicieli, według uchwalonej przez nich stawki od metra kwadratowego. Wśród właścicieli jest także Miasto Ełk, które zobowiązane jest wpłacać zaliczki na fundusz remontowy proporcjonalnie do powierzchni mieszkań komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot. Dodatkowo remonty mogą być finansowane w części ze źródeł zewnętrznych.
3. W okresie obowiązywania poprzedniego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem prowadzono systematyczne prace remontowe zmierzające do zachowania substancji w stanie niepogorszonym oraz, w miarę możliwości, do stopniowej poprawy stanu budynków.
4. Poniższa tabela zestawia zakres prac prowadzonych w latach 2012-2016 w budynkach należących w 100% do gminy miasta Ełku oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zarządzanych przez spółkę „Administrator” sp. z o.o.

Tabela 8 Liczba budynków, w których w latach 2012-2016 przeprowadzono remonty

Wyszczególnienie	dachy	elewacje	stalarka okienna	klatka schodowa
Remonty w budynkach 100% własności Miasta	11	9	0	3
Remonty w budynkach wspólnot zarządzanych przez spółkę „Administrator” sp. z o.o.	44	77	24	46

5. Poniżej zestawiono koszty, jakie Miasto poniosło w związku z remontami substancji mieszkaniowej w latach 2012-2016. W przypadku budynków należących w 100% do Miasta pokazano kwoty wydatkowane na remonty i modernizację. W przypadku wspólnot uwidoczniiono kwoty, jakie Miasto przekazało na fundusz remontowy.

Tabela 9 Koszty poniesione przez Miasto w związku z remontami zasobu komunalnego w latach 2012-2016

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Wydatki Miasta na remonty i modernizację budynków będących jego własnością oraz remonty zwolnionych mieszkań	589 862	549 344	559 850	642 243	1 343 367	3 684 666
kwota przekazana wspólnotom na fundusz remontowy	966 060	1 437 287	1 394 898	1 452 945	1 393 995	6 645 185

§ 12 Plany remontów

1. Plany remontowe dla budynków należących do Miasta określa się w oparciu o prowizorium opracowane przez dział techniczny spółki „Administrator” sp. z o.o.
2. Na podstawie analizy stanu technicznego każdego budynku ustalono, że w latach 2018-2022 niezbędny jest następujący zakres prac remontowych i modernizacji w budynkach własności Miasta.

Tabela 10 Planowane kwoty wydatków na remonty i modernizację w budynkach Miasta w latach 2018-2022

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Zakładane wydatki na remonty	500 000	550 000	520 000	530 000	517 000	2 617 000
Zakładane wydatki na modernizację	415 000	440 000	420 000	430 000	378 000	2 083 000

Tabela 11 Planowane kwoty wydatków na remonty w budynkach Miasta w latach 2018-2022

Remonty - rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Przestawienie pieców	20 000	12 000	20 000	16 000	12 000	80 000
Remonty pustostanów	70 000	60 000	65 000	75 000	80 000	350 000
Remonty dachów i elewacji	189 000	302 000	314 000	322 000	290 000	1 417 000
Remonty klatek schodowych	85 000	70 000	26 000	16 000	50 000	247 000
Remonty instalacji elektrycznej	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	180 000
Remonty instalacji wod.-kan.	90 000	60 000	50 000	60 000	40 000	300 000
Pozostałe prace remontowe	10 000	10 000	9 000	5 000	9 000	43 000

3. Szczegółowe roczne potrzeby remontowe budynków gminnych ustalane będą przez spółkę „Administrator” sp. z o.o. na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz bieżącej oceny stanu technicznego budynków dokonywanych przez pracowników Spółki, a także w konsekwencji opinii, ekspertyz, nakazów, itp. Na podstawie przedstawionych przez Spółkę potrzeb remontowych będą tworzone roczne plany remontów i modernizacji budynków gminnych.
4. Plany remontów budynków gminnych tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:
 - a. prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów: wymiana instalacji gazowej i elektrycznej, uszczelnienie przewodów kominowych, zabezpieczania konstrukcji budynków, itp.,
 - b. remonty zwalnianych mieszkań komunalnych,
 - c. prace likwidujące zagrożenia dla substancji budynku: naprawa dachu, eliminacja wilgoci, naprawa elewacji, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej, c. w., itp.,
 - d. prace prowadzące do poprawy stanu budynku – obniżające koszty utrzymania oraz poprawiające standard i estetykę: wymiana stolarki okiennie-drzwiowej, termomodernizacja, wymiana źródeł ogrzewania, roboty malarskie, posadzki, elewacje.
5. Kwoty, jakie Miasto będzie zobowiązane wpłacać do wspólnot mieszkaniowych, zależne będą od uchwalonych przez nie stawek remontowych i od metrażu mieszkań, które będą własnością Ełku w kolejnych latach. Ostatnio przeciętne stawki nieznacznie rosły, powierzchnia mieszkań należących do Miasta malała w wyniku sprzedaży, a kwoty przekazywane wspólnotom oscylowały w pobliżu kwoty 1400 tys. zł rocznie.
6. Na potrzeby symulacji wydatków w kolejnych latach przyjęto, że w 2018 roku zobowiązania Miasta wyniosą 1 400 tys. zł i będą rosły w tempie 2% rocznie. Prognoza kwot, które Miasto będzie przekazywać wspólnotom na fundusz remontowy, kształtuje się następująco:
 - 2018r. - 1 400 000 zł
 - 2019r. – 1 428 000 zł
 - 2020r. – 1 457 000 zł
 - 2021r. – 1 486 000 zł
 - 2022r. – 1 515 000 zł
7. Zakres remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz środki przeznaczone na remonty w kolejnych latach nie zależą od decyzji Miasta, ponieważ są uchwalane przez każdą ze wspólnot w zależności od potrzeb budynku i kwoty zebranej na funduszu remontowym. Realizacja robót odbywać się będzie z wykorzystaniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, ewentualnie uzupełnionych zewnętrznym finansowaniem.

§ 13

Docelowy standard zasobu mieszkaniowego

1. Wskazuje się pożądany standard budynków należących do Miasta:
 - a. konstrukcja budynku gwarantująca bezpieczne użytkowanie,
 - b. sprawne przewody kominowe,
 - c. sprawne instalacje: gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
 - d. budynki zabezpieczone: uszczelnione dachy oraz wykonana izolacja przeciwwilgociowa,
 - e. elewacje bez ubytków, pożądane docieplenie ścian,
 - f. klatki schodowe oraz otoczenie budynku estetyczne.

2. Wskazuje się pożądany standard mieszkań komunalnych:
 - a. sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - b. odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
 - c. sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
 - d. sprawne instalacje: gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
 - e. lokal wyposażony w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
 - f. lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

3. Wskazuje się minimalny standard lokali socjalnych:
 - a. sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - b. odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
 - c. sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
 - d. sprawne istniejące instalacje: gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
 - e. lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze),
 - f. lokal posiada dostęp do wody dla celów gospodarczych oraz do WC – w lokalu lub poza.

ROZDZIAŁ IV

SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

§ 14

Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2012-2016

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych ich najemcom reguluje uchwała nr XIX/174/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego gminy miasta Ełku, zmieniona uchwałami nr XXII/214/08 z dnia 18 marca 2008r., nr IX.78.2011 z dnia 28 czerwca 2011r., nr XIX.170.2012 z dnia 24 kwietnia 2012r., nr V.60.15 z dnia 31 marca 2015r., nr IX.96.15 z dnia 25 sierpnia 2015r. i nr XVIII.188.16 z dnia 26 kwietnia 2016r.
2. Zgodnie z przytoczonymi regulacjami, najemcy mieszkań komunalnych mogą je wykupić przy zastosowaniu bonifikaty 90%. Na mocy uchwały ze sprzedaży wyłączono mieszkania znajdujące się np. w budynkach położonych na terenach określonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż ich obecne użytkowanie, w których nie nastąpiło wyodrębnienie własności lokali oraz przeznaczonych ze względu na ich stan techniczny do rozbioru, modernizacji lub przebudowy. Uchwała przewiduje, że Prezydent Miasta sporządzi wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży.

3. Planuje się utrzymanie powyższych zasad również w latach 2018-2022.
4. Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży znajduje się w załącznikach do Zarządzenia Prezydenta Miasta Ełku nr 1168/2013 z dnia 17 września 2013r. Przyjęto, że nie będą sprzedawane lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność komunalną:
 - a. w których nie nastąpiło wyodrębnienie własności lokali,
 - b. przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji, przebudowy i wysiedlenia oraz na cele publiczne,
 - c. położonych w budynkach nowo wybudowanych.
5. W latach 2012-2016 z zasobu komunalnego sprzedano 279 mieszkań o powierzchni 14 881m². W wyniku sprzedaży liczba mieszkań komunalnych w Ełku w okresie pięciu lat spadła o 17%. Oprócz czterech mieszkań sprzedanych w drodze przetargu, do wszystkich pozostałych zastosowano na rzecz dotychczasowego najemcy bonifikatę 90%.
6. Dochód ze sprzedaży wyniósł 3 820 587 zł, co daje przeciętnie na jedno sprzedane mieszkanie 13 694 zł oraz średnio 257 zł za 1 m².

Tabela 12 Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2012-2016

Sprzedane mieszkania	2012	2013	2014	2015	2016	razem 2012-2016
liczba mieszkań	122	32	28	23	74	279
powierzchnia [m ²]	6 573	1 758	1 343	1 254	3 953	14 881
wpływy do budżetu [zł]	1 781 538	421 464	283 140	273 025	1 061 420	3 820 587

§ 15

Prognoza sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2018-2022

1. Sprzedaż mieszkań będzie kontynuowana według obowiązujących obecnie zasad.
2. Przewidywane wielkości sprzedaży przedstawiono w tabeli. Wpływy do budżetu Miasta oszacowano na podstawie średniej ceny mieszkania osiągniętej w latach 2012-2016. Rzeczywiste liczby sprzedanych mieszkań będą zależały od zainteresowania najemców.

Tabela 13 Plan sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2018-2022

Plan sprzedaży	2018	2019	2020	2021	2022	razem 2018-2022
liczba mieszkań	38	34	31	28	23	154
powierzchnia [m ²]	1 900	1 700	1 550	1 400	1 150	7 700
wpływy do budżetu [zł]	480 000	430 000	392 000	354 000	291 000	1 947 000

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 16

Stawka bazowa czynszu

1. Wydatki Miasta na finansowanie mieszkaniowego zasobu komunalnego przewyższają przychody uzyskiwane z czynszów. W celu zmniejszania deficytu w Ełku w latach 2012-2016 dokonywano systematycznych podwyżek czynszów.
 - 2012r. 3,80 zł za 1 m².
 - 2013r. 4,20 zł za 1 m².
 - 2014r. 4,60 zł za 1 m².
 - 2015r. 4,60 zł za 1 m².
 - 2016r. 5,00 zł za 1 m².
 - 2017r. 5,20 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 3 709 zł., zatem w 2018r. maksymalna stawka czynszu za m² to 9,27 zł.
3. W latach 2018-2022 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 2018r. stawka czynszu została ustalona w wysokości 5,40 zł za m². W każdym kolejnym roku obowiązywania niniejszego Wieloletniego Programu bazowa stawka czynszu będzie rosła o 0,40 zł za m². Zakłada się następujące stawki czynszu w kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego Programu:
 - 2018r. 5,40 zł za 1 m².
 - 2019r. 5,80 zł za 1 m².
 - 2020r. 6,20 zł za 1 m².
 - 2021r. 6,60 zł za 1 m².
 - 2022r. 7,00 zł za 1 m².
4. Stawka czynszu za lokale socjalne będzie wynosiła nie więcej niż połowa najniższej stawki czynszu występującej w zasobie mieszkaniowym, po uwzględnieniu regulacji zawartych w §16. W roku 2018 będzie wynosiła 2,16 zł za 1 m².
5. Stawka czynszu będzie ogłaszana przez Prezydenta Miasta w formie Zarządzenia.

§ 17

Czynsz w zależności od standardu i położenia mieszkania

1. Zgodnie z art.7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Z 2005r.

Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ustala się zasady zwiększenia i zmniejszenia stawki czynszu w stosunku do stawki bazowej w zależności od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, takich jak położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku.

2. Stawka bazowa ulega podwyższeniu w przypadku wyposażenia mieszkania w:

c. w. (zasilanie z zewnątrz)	+20%
c. o. (zasilanie z zewnątrz)	+20%

3. Stawka bazowa ulega obniżeniu w przypadku:

a/ w.c. poza budynkiem	-10%
b/ brak łazienki	-10%
c/ brak wody w lokalu	-10%
d/ brak kanalizacji w lokalu	-10%
e/ wspólne w.c. w budynku	-5%
f/ wspólna łazienka	-5%
g/ wspólna kuchnia	-5%
h/ wspólny korytarz (przedpokój)	-5%
i/ ślepa kuchnia	-5%
j/ zakwalifikowanie budynku do rozbiórki lub kapitalnego remontu	-10%
k/ położenie lokalu na parterze, IV piętrze i wyżej, na strychu, w suterenie lub nad bramą – w mieszkaniach bez c.o.	-5%
l/ położenie budynku poza centrum miasta (tj. przy ul. Kolejowej, Grajewskiej, Suwalskiej, Wczasowej, Kraszewskiego, Mazurskiej, Kolonia, Towarowej i Leśnej)	-5%

4. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż połowa stawki bazowej obowiązującej w danym roku.
5. Do stawki czynszu w lokalach socjalnych nie stosuje się zasad podwyższania i obniżania czynszu opisanych w ust. 2 i 3.

§ 18

Zasady obniżania czynszu

1. Zgodnie z art. 7 ust. 2 i nast. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ustala się zasady zmniejszenia stawki czynszu najemcom o niskich dochodach.

2. Prezydent Miasta na wniosek najemcy o niskich dochodach może obniżyć o 30% czynsz naliczony według obowiązujących stawek.
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 zł. Obniżki nie stosuje się w przypadku pobierania dodatku mieszkaniowego.
4. Obniżki, o których mowa w ust. 2, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Prezydent Miasta na wniosek najemcy może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
6. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2 uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
7. Prezydent Miasta 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.
8. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić Miastu 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

ROZDZIAŁ VI

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA EŁKU

§ 19

Zarządca zasobu mieszkaniowego

1. Gmina miasto Ełk powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym spółce „Administrator” sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów. Spółka powstała w 2001r. na bazie zlikwidowanego Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
2. Spółka zarządza zasobem komunalnym na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami zawartej 02 listopada 2001r. pomiędzy miastem Ełk (Zleceniodawca) a „Administrator” sp. z o.o. (Zleceniobiorca). Z powodu licznych aneksów sporządzanych w trakcie obowiązywania umowy, dnia 07 października 2013r. strony podpisały Aneks nr 14/2013r., będący tekstem ujednoczonym.
3. Na podstawie umowy, o której mowa w ust.2, gmina miasto Ełk zleca Spółce czynności zwykłego zarządu nieruchomościami stanowiącymi własność miasta Ełku. Spółka wykonuje

czynności zarządu nieruchomością wspólną w imieniu, na rzecz i na rachunek Zleceniodawcy. Umowa określa czynności, do jakich zobowiązana jest Spółka w związku z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym, a także stawkę wynagrodzenia Spółki za m², oddzielnie dla nieruchomości będących w 100% własnością Miasta i oddzielnie dla budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały.

4. „Administrator” sp. z o.o. ma siedzibę w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68. Zatrudnia 25 osób. Posiada zasoby, doświadczenie i kompetencje potrzebne do zarządzania zasobem mieszkaniowym, jak służby techniczne, ekipy remontowe oraz kadrę administracyjną, która na bieżąco przeszkalana jest z przepisów dotyczących najmu, wspólnot mieszkaniowych, ksiąg wieczystych i innych związanych z gospodarką nieruchomościami. Wykształceniem wyższym legitymuje się 11 osób, a 5 osób posiada licencję zarządcy nieruchomości.
5. Spółka zarządza wszystkimi budynkami mieszkalnymi należącymi w 100% do Miasta oraz 201 wspólnotami mieszkaniowymi, w których Miasto posiada udziały. 13 wspólnot, w których Miasto posiada udziały, powierzyło zarządzanie innym podmiotom.

§ 20

Współpraca Spółki z Wydziałami Urzędu

1. Spółka „Administrator” sp. z o.o. na bieżąco współpracuje z Wydziałem Mienia Komunalnego, w którym sprawami zasobu mieszkaniowego zajmuje się Referat Lokalowy. Do jego zadań należy m. in. kontrola realizacji umowy zawartej pomiędzy Spółką a Miastem oraz merytoryczny nadzór nad działalnością Spółki.
2. Spółka współpracuje także z innymi wydziałami Urzędu Miasta w sprawach związanych z zasobem mieszkaniowym.

§ 21

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy miasta Ełku

1. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi przez spółki miejskie jest powszechną praktyką w wielu miastach. Z reguły spółki te, dzięki swej wielkości i wieloletniej praktyce, posiadają kompetencje i doświadczenie niedostępne wielu innym podmiotom działającym na lokalnym rynku. W spółkach miejskich została skumulowana wiedza o zasobach gmin. Należy jednocześnie przypomnieć, że wobec wspólnot mieszkaniowych spółki te działają w oparciu o warunki rynkowej konkurencji – wspólnoty mają dowolność w wyborze zarządcy, a jednak znakomita większość wspólnot, w których znajdują się mieszkania komunalne, wybiera jako zarządcę spółki miejskie.
2. Opisane uwarunkowania w pełni dotyczą także sytuacji w Ełku. Dlatego podejmowanie działań zmierzających do zmiany funkcjonującego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w obecnej sytuacji uznaje się za niecelowe.
3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu zostanie utrzymany obecny sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem komunalnym.

ROZDZIAŁ VII

FINANSOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 22

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Ełku

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą:
 - a. przychody z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych,
 - b. przychody z tytułu czynszów za najem lokali użytkowych,
 - c. przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - d. przychody z innych składników mienia (dzierżawy, garaże, reklamy itp.),
 - e. środki z budżetu Miasta.
2. Brane pod uwagę są także zewnętrzne źródła finansowania na remonty budynków należących do Miasta oraz z udziałem Miasta:
 - a. dotacje z BGK na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych,
 - b. środki Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko - Mazurskiego na lata 2014-2020,
 - c. premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe,
 - d. kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty,
 - e. inne.

§ 23

Prognoza przychodów Miasta

1. Prognozowane przychody gminy miasta Ełku z zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022 przedstawia tabela.

Tabela 14 Prognoza przychodów miasta Ełku z zasobu mieszkaniowego

Przychody	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsz – lokale mieszkalne	4 600 000	4 623 000	4 648 000	4 670 000	4 693 000
Czynsz – lokale użytkowe	313 000	314 000	315 000	316 000	324 000
Komórki, garaże itp.	99 000	94 000	90 000	85 000	80 000
Reklamy, pozostałe pożytki	2 000	2 000	2 000	3 000	3 000
Razem	5 014 000	5 033 000	5 055 000	5 074 000	5 100 000

ROZDZIAŁ VIII

WYDATKI GMINY MIASTA EŁKU NA ZASÓB KOMUNALNY

§ 24

Prognoza wydatków Miasta w latach 2018-2022

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Wieloletni Program Gospodarowania

Mieszaniowy Zasobem Gminy powinien zawierać 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 miasta Ełku, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

- Przyjmuje się następujący plan nakładów na gospodarkę mieszkaniową.

Tabela 15 Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Ełku w latach 2018-2022

Rodzaj kosztu	2018	2019	2020	2021	2022
koszty bieżącej eksploatacji budynków należących do Miasta	1 510 000	1 518 000	1 525 000	1 533 000	1 541 000
koszty remontów i modernizacji budynków należących do Miasta oraz remontów lokali mieszkalnych	915 000	990 000	940 000	960 000	895 000
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których miasto Ełk posiada udziały, w tym:	2 480 000	2 403 000	2 328 000	2 258 000	2 194 000
- wynagrodzenia zarządcy	590 000	570 000	550 000	533 000	520 000
-fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 400 000	1 428 000	1 457 000	1 486 000	1 515 000
wydatki inwestycyjne	2 200 000	2 200 000	0	0	0
Razem	9 095 000	9 109 000	6 800 000	6 770 000	6 665 000

- Planowanie wydatków odbywa się na podstawie analizy poprzednich lat oraz wskazówek określonych w zarządzeniu nr 1234.2017 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 13 września 2017r. w sprawie: zmiany zarządzenia nr 1228.2017 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 4 września 2017r. w sprawie opracowania materiałów dotyczących budżetu, zmiany wieloletniej prognozy finansowej i uchwały budżetowej miasta Ełku na 2018 rok. Zgodnie z przywołanym zarządzeniem wzrost wydatków określono na poziomie 0,5%.
- Powyższa prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2018 – 2022 uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ IX

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU

POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA EŁKU

§ 25

Zwiększenie zasobu komunalnego

- W roku 2012 wykonano prace adaptacyjne w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 10, dzięki czemu powstało 55 mieszkań i 11 lokali użytkowych. Koszt prac wyniósł 4.561.567,96 zł, w tym dofinansowanie z funduszu BGK 1.124.735 zł. W roku 2016 wykonano prace adaptacyjne w budynku przy ulicy I. Łukasiewicza 6A – powstało 19 mieszkań komunalnych. Koszt prac

wyniósł 1.196.000 zł, w tym dofinansowanie z funduszu BGK – 667.661 zł. W sumie w latach 2012-2016 w wyniku adaptacji budynków, zasób mieszkaniowy powiększył się o 74 mieszkania i 11 lokali użytkowych.

2. Planuje się budowę kolejnego budynku komunalnego. Inwestycja przewidziana jest na lata 2018-2019. Przy ul. Kolejowej powstanie trzypiętrowy budynek, w którym znajdzie się 60 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 550 m². Koszt budowy wyniesie 6,6 mln. zł, z czego z budżetu Miasta 4,4 mln zł, a z dopłaty Banku Gospodarstwa Krajowego 2,2 mln zł.

§ 26

Polityka sprzedaży mieszkań

1. Prowadzona sprzedaż mieszkań zmniejsza mieszkaniowy zasób gminy miasta Ełku.
2. W celu zachowania możliwości wypełniania ustawowych obowiązków pomocy mieszkaniowej, zostaną przeprowadzone analizy prowadzące do wyznaczenia minimalnej liczby mieszkań, którą Miasto powinno dysponować.
3. Nastąpi weryfikacja, czy mieszkania obecnie wyłączone ze sprzedaży będą wystarczające, aby zapewnić lokale osobom będącym w złej sytuacji materialnej oraz osobom posiadającym wyroki eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.
4. W razie potrzeby pula mieszkań wyłączonych ze sprzedaży zostanie zwiększona o część mieszkań komunalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych.
5. Wszystkie mieszkania komunalne wyłączone ze sprzedaży będą stanowić docelowy zasób mieszkaniowy gminy miasta Ełku.

§ 27

Zamiany lokali

1. Możliwości i zasady zamiany mieszkań komunalnych pomiędzy najemcami reguluje uchwała nr XXI/198/08 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku, zmieniona uchwałą nr XX.206.2016 z dnia 26 czerwca 2016r.
2. W latach 2018-2022 planuje się utrzymanie zasad zamiany mieszkań przyjętych w uchwale.

§ 28

Ekspisje

1. Miasto ma obowiązek zapewnić lokale socjalne osobom, które posiadają wyrok eksmisji z prawem do lokalu socjalnego. Jeżeli nie spełni tego wymagania, wypłaca odszkodowania właścicielowi nieruchomości, w której osoba z wyrokiem nadal zamieszkuje.

2. W celu uniknięcia wypłaty odszkodowań, zapewnienie lokalu socjalnego w sytuacji eksmisji z obcych zasobów będzie nadal jednym z priorytetów działania.

§ 29

Niedobór lokali socjalnych

1. W połowie 2017r. w Ełku było 135 osób oczekujących na eksmisję do lokalu socjalnego, z czego w samym 2016r. przybyło 21 takich osób.
2. Mimo ciągłego wzrostu liczby lokali socjalnych, Miasto nie posiada ich na tyle dużo, aby móc zapewnić je osobom posiadającym wyrok eksmisji z prawem do lokalu, co jest jego ustawowym obowiązkiem.
3. W latach 2018-2022 lokale socjalne będą pozyskiwane w następujący sposób:
 - a. wyodrębnianie z mieszkaniowego zasobu lokali o niższym standardzie i przeznaczenie ich na lokale socjalne.
 - b. przekwalifikowywanie mieszkań komunalnych, które zajmują osoby posiadające wyroki eksmisji, na lokale socjalne,
 - c. budowa mieszkań socjalnych.

§ 30

Polityka wobec dłużników

1. Głównym powodem zapadania wyroków eksmisyjnych jest narosłe zadłużenie najemcy, którego nie jest on w stanie uregulować.
2. W połowie 2017r. zadłużenie najemców wobec Miasta wynosiło ponad 4 mln zł.
3. Miasto stosuje mechanizmy pomocy osobom, które popadły w trudności finansowe. Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Ełku z dn. 27.04.2012r., istnieje możliwość odpracowania zaległości czynszowych. Odpracowanie kwoty długu powoduje umorzenie odsetek. Do połowy 2017 roku z powyższej formy spłaty zaległości skorzystało 139 najemców mieszkań komunalnych. Wartość odpracowanych zaległości wyniosła 972.204,26 zł.
4. W latach 2018-2022 będą prowadzone następujące działania
 - a. kontynuacja programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów Miasta,
 - b. promocja regularnego i terminowego opłacania należności z tytułu najmu,
 - c. monitorowanie pojawiającego się zadłużenia na wczesnym etapie,
 - d. wzmocnienie współpracy spółki „Administrator” sp. z o.o. z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w celu rozpoznawania sytuacji dłużników oraz określenia sposobów udzielania pomocy zadłużonym lokatorom,
 - e. analiza możliwości wprowadzenia innych programów wspomagających osoby zadłużone.

§ 31

Program Rewitalizacji Ełku w kontekście zasobu mieszkaniowego

1. Rada Miasta dnia 13 września 2016r. uchwaliła Program Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023. W oparciu o ten program będą prowadzone działania w celu niwelowania na obszarze rewitalizacji zdiagnozowanych negatywnych zjawisk w sferach społecznej, gospodarczej, środowiskowej przestrzennej, technicznej. W ostatniej z tych sfer mieszczą się sprawy mieszkaniowe.
2. Według stanu na połowę 2017r. w Ełku były 1463 mieszkania komunalne, z czego na obszarze rewitalizacji 1254 mieszkania, czyli 86% zasobu Miasta. Zjawisko koncentracji mieszkań komunalnych na obszarze interwencji jest typowe dla wielu polskich miast. W konsekwencji kontekst mieszkaniowy zajmuje w programach rewitalizacji ważne miejsce.
3. W Programie Rewitalizacji Ełku do spraw mieszkalnictwa odnosi się szósty z celów szczegółowych: „Poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Zwiększenie efektywności energetycznej”. Wśród kilkudziesięciu projektów rewitalizacyjnych znajdują się projekty przewidujące termomodernizację budynków wspólnot mieszkaniowych oraz rewitalizację podwórek. Wśród projektów uzupełniających znajduje się projekt „Modernizacja budynków zarządzanych przez Administrator Sp. z o.o.”
4. Esencją Programu Rewitalizacji są liczne projekty społeczne. Ich realizacja wymaga zasobów, a jednym z nich jest przestrzeń, w której będą mogły zostać zrealizowane. W pewnym stopniu zapewni ją planowane Ełckie Centrum Rewitalizacji Społecznej przy ul. Kościuszki 27a. Potrzebne są jednak także miejsca kameralne, rozproszone, o charakterze lokalnym. Lokale komunalne położone w parterach budynków miejskich mogą zaspokoić tę potrzebę.
5. Miasto będzie dążyć do przeznaczenia wybranych lokali użytkowych na specyficzne działalności wspierające osiągnięcie celów społecznych Programu na obszarze rewitalizacji. Wybrane lokale mogą być wynajmowane w oparciu o konkursy lub postępowania, w których kryterium będzie pozytywne oddziaływanie prowadzonej tam działalności na obszar rewitalizacji i synergia tej działalności z projektami rewitalizacyjnymi.
6. Lokale te będą przeznaczone na:
 - a. świetlice dla młodzieży,
 - b. miejsca spotkań grup zainteresowań,
 - c. aktywność osób starszych,
 - d. działalność kulturalną,
 - e. pracownie artystyczne,
 - f. działalność rzemieślniczą związaną z tradycją,
 - g. itp.
7. Miasto będzie dążyć do wydzielenia w ramach zasobu komunalnego na obszarze rewitalizacji dodatkowych mieszkań chronionych.