

**UCHWAŁA NR LIV/383/2022
RADY GMINY ELK**

z dnia 28 stycznia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Elk na
lata 2022–2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372,1834) 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 2020 r. poz. 611; z 2021 r. poz. 11, 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Elk na lata 2022-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Elk

Bogdan Jurczyk

Załącznik do Uchwały Nr LIV/383/2022
Rady Gminy Ełk
z dnia 28 stycznia 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY EŁK NA LATA 2022 – 2026**



Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ełk na lata 2022 – 2026 określa podstawowe kierunki działania Gminy Ełk w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość kosztów w kolejnych latach dot. bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji oraz inne koszty inwestycyjne dotyczących lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ełk wchodzi dwa budynki mieszkalne, w których Gmina posiada 100 % udziałów. W budynkach tych zlokalizowanych jest 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 602,04 m². Gmina, jest również właścicielem 17 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi 884,17 m².

2. W kolejnych latach objętych prognozą wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk zmieni się wskutek:

- adaptacja lokali niezamieszkałych,
- budowa budynku komunalnego mieszkalnego wielorodzinnego,
- nabycie lokali w drodze umów cywilno- prawnych.

Przewidywalna wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 1.

Lp.	Rok	Liczba lokali
1	2022	33
2	2023	33
3	2024	19
4	2025	41
5	2026	42
Łączna powierzchnia użytkowa w ostatnim roku objętym prognozą		1 700 m²

Tabela nr 1. Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2026.

5. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Ełk uzależniony jest od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Zasób mieszkaniowy Gminy Ełk na dzień 14.01.2022 r. wraz z opisem stanu technicznego przedstawiono w tabeli nr 2.

Lp	Polozenie lokalu (adres)	Powierzchnia użytkowa	Opis stanu technicznego budynku					Ogólny stan techniczny lokalu
			Rok budowy	Konstrukcja i pokrycie dachu	Instalacja elektryczna	Instalacja c.o.	Sieć wodociągowa ----- kanalizacyjna	
1	Bajtkowo 10/1	35,12 m ²	Budynek przedwojenny	Blachodachówka- stan techniczny średni	Jest/stan techniczny bez uwag	Lokalna stan techniczny średni	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	średni
2	Bajtkowo 10/2	67,49 m ²						średni
3	Bajtkowo 10/3	24,76 m ²						średni
4	Bajtkowo 10/4	24,15 m ²						średni
5	Bajtkowo 10/5	50,40 m ²						średni
6	Bajtkowo 10/6	56,75 m ²						średni
7	Bajtkowo 10/7	26,36 m ²						średni
8	Bajtkowo 10/8	31,09 m ²						średni
9	Mostoły 11/1	28,70 m ²	2009	Blachodachówka- stan techniczny dobry	Jest/stan techniczny bez uwag	Lokalna/ piece fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	dobry
10	Mostoły 11/2	29,00 m ²						dobry
11	Mostoły 11/4	32,00 m ²						dobry
12	Mostoły 11/5	40,40 m ²						dobry
13	Mostoły 11/6	42,50 m ²						dobry
14	Mostoły 11/7	25,80 m ²						dobry
15	Mostoły 11/8	37,70 m ²						dobry
16	Mostoły 11/9	31,90 m ²						dobry
17	Mostoły 11/10	24,80 m ²						dobry

18	Bartosze 25/1	51,50 m ²	Przed 1945	Dachówka- stan techniczny bardzo dobry	Jest/ stan techniczny średni	Lokalna/ piece fizyczne w lokalach	Jest	średni
19	Bartosze 25/2	49,10 m ²				stan techniczny średni	-----	średni
20	Bartosze 25/3	23,50 m ²				Jest	średni	
21	Chełchy 3/5	50,20 m ²	Przed 1945	Blachodachówka- stan techniczny dobry	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna/ piece fizyczne w lokalach	Jest	dobry
22	Chełchy 3/7	39,64 m ²				stan techniczny dobry	-----	dobry
23	Chojniak 10/4	73,11 m ²	Po 1945	Płaski kryty papą/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna kotłownia	Jest ----- Jest	dobry
24	Chojniak 11/3	56,83 m ²	Po 1945	Płaski kryty papą/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna kotłownia	Jest ----- Jest	dobry
25	Nowa Wieś Ełcka ul. Małeckich 4/1	47,70 m ²	Przed 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny zły	Lokalna/piec e fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest -----	średni
26	Nowa Wieś Ełcka ul. Małeckich 4/2	35,70 m ²					Brak	średni
27	Nowa Wieś Ełcka ul. Małeckich 4/4	68,50 m ²					średni	

28	Nowa Wieś Etcka ul. Małeckich 4/5	41,50 m ²						średni
29	Nowa Wieś Etcka ul. Małeckich 4/7	65,50 m ²						średni
30	Rymki 8/1	46,20 m ²	Przed 1945	Eternit falisty/ stan techniczny zły	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny bardzo dobry	Jest	dobry
31	Rymki 8/6	46,20 m ²					Zbiornik bezodpływowy	dobry
31	Straduny ul. Kajki 9/1	61,90 m ²	Po 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny średni	Jest/ stan techniczny średni	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny dobry	Jest	średni
32	Straduny ul. Kajki 9/2	33,90 m ²					Jest	średni
33	Woszczele ul. Zielona 7	77,90 m ²	Po 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny dobry	Jest/ stan techniczny dobry	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny dobry	Jest	dobry
	Razem powierzchnia	1477,80 m²					Zbiornik bezodpływowy	

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Elk stan na 14.01.2022 r.

3. Budynki i lokale w większości wymagają modernizacji i remontów ze względu na średni stan techniczny. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

W latach 2022 – 2026 podejmowane remonty będą miały na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację centralnego ogrzewania,
- sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- sprawną instalację odgromową,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza aktualny stan techniczny zależny przede wszystkim od wieku budynków i stopnia zużycia. Po przeprowadzonej inwentaryzacji mieszkaniowego zasobu Gminy Ełk w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, określono zakres prac planowanych do zrealizowania w latach objętych prognozą.
2. Do głównych działań remontowych wymaganych do podjęcia w latach objętych prognozą należą:

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji przedstawiono w tabeli nr 3.

L p.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe (zł.)					Razem
		2022	2023	2024	2025	2026	(poz. 3÷7)
1	2	3	4	5	6	7	8
I REMONTY I MODERNIZACJE							
1	udrożnienie i przebudowa kominów spalinowych i wentylacyjnych	10000	10000	10000	10000	10000	50000
2	remont lokali mieszkalnych	15000	15000	15000	15000	15000	75000
3	bieżące remonty zabezpieczające budynek przed zniszczeniem	10000	10000	10000	12000	15000	57000
4	naprawy i remonty dachów	10000	10000	15000	15000	15000	65000
5	remonty i bieżące naprawy pieców i kotłów	5000	5000	5000	5000	4000	24000
6	naprawy i remonty kanalizacji wodno-kanalizacyjnej	3000	5000	5000	4000	4000	21000
7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5000	1000	2000	6000	5000	19000
8	remont klatek schodowych	5000	4000	3000	3000	2000	17000

	Razem	63000	60000	65000	70000	70000	328000
II	INWESTYCJE						
1	Opracowanie projektu budynku komunalnego mieszkalnego	88 929,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88 929,00
2	Budowa budynku komunalnego mieszkalnego	0,00	0,00	0,00	4 500 000	0,00	4 500 000
	Razem	88 929,00			4 500 000		4 588 929

Tabela 3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji na lata 2022- 2026.

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/289/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 13 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXX/255/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 22 lutego 2008 r. w sprawie gospodarowania nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Ełk, przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom.

W latach 2022-2026 przewiduje się sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Ełk posiada mniejszość udziałów.

Sprzedaż planowana w latach 2022 – 2026 r:

- lokal mieszkalny położony pod adresem Chełchy 3/5,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Chełchy 3/7,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Woszczele ul. Zielona 7,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Bartosze 25/1,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Chojniak 10/4,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Chojniak 11/3,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Rymki 8/1,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Rymki 8/6,
- lokal mieszkalny położony pod adresem Straduny, ul. Kajki 9/1.

Zgodnie z przytoczonymi regulacjami, najemcy mieszkań komunalnych mogą je wykupić przy zastosowaniu bonifikaty 90% ceny nieruchomości, w przypadku gdy sprzedaż odbywa się bez rozłożenia na raty, 70 % ceny nieruchomości w przypadku rozłożenia płatności na raty.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym najem socjalny lokali, ustalany jest w oparciu o niniejszy program przez Wójta Gminy Ełk przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Ełk w formie zarządzenia.
- 2) Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m.in.:
 - położenia budynku oraz położenie lokalu w budynku,
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
 - ogólny stan techniczny budynku.
- 3) Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% stawki bazowej czynszu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ełk powinien zapewnić:
 - efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego
 - bieżące utrzymanie oraz sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych
 - ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych
 - realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w większości w budynkach wielomieszkaniowych, gdzie wspólnoty mieszkaniowe określają sposób i zasady zarządu.
3. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem gminy ze środków budżetowych własnych.
4. Do zadań Gminy należy w szczególności realizacja zadań własnych w zakresie:
 - utrzymania i eksploatacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
 - prowadzenia inwestycji i remontów budynków mieszkalnych,
 - współpraca z zarządami wspólnot mieszkaniowych,
 - utrzymanie i eksploatacji lokali mieszkalnych.

Rozdział 6

Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022- 2026

Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy 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 przedstawiono w tabeli nr 4.

Rodzaj wydatku	2022 r. [zł]	2023 r. [zł]	2024 r. [zł]	2025 r. [zł]	2026 r. [zł]
Koszty bieżącej eksploatacji	46 800	50 000	50 000	50 000	50 000
Koszty remontów	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	43 000	40 000	40 000	45 000	45 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Koszty inwestycyjne	88 929	0	0	4 500 000	0

Tabela nr 4 planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział 7

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina Ełk w celu poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu, podejmie następujące działania:

- sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali tj. przystąpienie do prac adaptacyjnych lokali niezamieszkałych,
- kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania na obszarze Gminy Ełk terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy jest to ostatni lokal w danym budynku.