

**UCHWAŁA NR ...../...../2022  
RADY GMINY W EŁKU  
z dnia .....2022 r.  
w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Ełk 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 Ełk na lata 2022-2026* stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

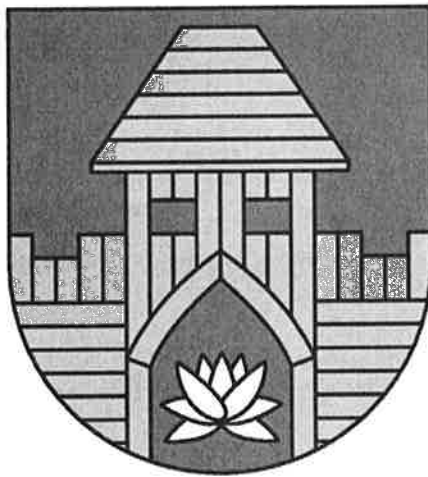
**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk  
Bogdan Jurczyk

Załącznik do Uchwały Nr ...../...../2022  
Rady Gminy Ełk  
z dnia ..... 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 m<sup>2</sup>. Gmina, jest również właścicielem 17 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi 884,17 m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>

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	Położenie 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 i kanalizacyjna	
1	Bajtkowo 10/1	35,12 m <sup>2</sup>	Budynek przedwojenny	Blachodachówka- stan techniczny średni	Jest/stan techniczny bez uwag	Lokalna stan techniczny średni	Jest	średni
2	Bajtkowo 10/2	67,49 m <sup>2</sup>						średni
3	Bajtkowo 10/3	24,76 m <sup>2</sup>						średni
4	Bajtkowo 10/4	24,15 m <sup>2</sup>						średni
5	Bajtkowo 10/5	50,40 m <sup>2</sup>						średni
6	Bajtkowo 10/6	56,75 m <sup>2</sup>						średni
7	Bajtkowo 10/7	26,36 m <sup>2</sup>						średni
8	Bajtkowo 10/8	31,09 m <sup>2</sup>						średni
9	Mostoły 11/1	28,70 m <sup>2</sup>	2009	Blachodachówka- stan techniczny dobry	Jest/stan techniczny bez uwag	Lokalna/piece fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest	dobry
10	Mostoły 11/2	29,00 m <sup>2</sup>						dobry
11	Mostoły 11/4	32,00 m <sup>2</sup>						dobry
12	Mostoły 11/5	40,40 m <sup>2</sup>						dobry
13	Mostoły 11/6	42,50 m <sup>2</sup>						dobry
14	Mostoły 11/7	25,80 m <sup>2</sup>						dobry
15	Mostoły 11/8	37,70 m <sup>2</sup>						dobry
16	Mostoły 11/9	31,90 m <sup>2</sup>	dobry					
17	Mostoły 11/10	24,80 m <sup>2</sup>	Przed 1945	Dachówka- stan techniczny bardzo dobry	Jest/ stan techniczny średni	Lokalna/piece fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest	dobry
18	Bartosze 25/1	51,50 m <sup>2</sup>						średni
19	Bartosze 25/2	49,10 m <sup>2</sup>						średni
20	Bartosze 25/3	23,50 m <sup>2</sup>						średni
21	Chelchy 3/5	50,20 m <sup>2</sup>	Przed 1945	Blachodachówka- stan techniczny dobry	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna/piece fizyczne w lokalach stan techniczny dobry	Jest	dobry
22	Chelchy 3/7	39,64 m <sup>2</sup>						dobry
23	Chojniak 10/4	73,11 m <sup>2</sup>	Po 1945	Płaski kryty papa/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna kotłownia	Jest	dobry

24	Chojniak 11/3	56,83 m <sup>2</sup>	Po 1945	Płaski kryty papa/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna kotłownia	Jest ----- Jest	dobry
25	Nowa Wieś Eticka ul. Mateckich 4/1	47,70 m <sup>2</sup>	Przed 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny zły	Lokalna/piece fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest ----- ----- Brak	średni
26	Nowa Wieś Eticka ul. Mateckich 4/2	35,70 m <sup>2</sup>						średni
27	Nowa Wieś Eticka ul. Mateckich 4/4	68,50 m <sup>2</sup>						średni
28	Nowa Wieś Eticka ul. Mateckich 4/5	41,50 m <sup>2</sup>						średni
29	Nowa Wieś Eticka ul. Mateckich 4/7	65,50 m <sup>2</sup>						średni
30	Rymki 8/1	46,20 m <sup>2</sup>	Przed 1945	Etermit 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 <sup>2</sup>	Po 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny średni	Jest/ stan techniczny średni	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny dobry	Zbiornik bezodpływowy ----- -----	dobry
31	Straduny ul. Kajki 9/1	61,90 m <sup>2</sup>						średni
32	Straduny ul. Kajki 9/2	33,90 m <sup>2</sup>						średni
33	Woszczele ul. Zielona 7	77,90 m <sup>2</sup>	Po 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny dobry	Jest/ stan techniczny dobry	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny dobry	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	dobry
<b>Razem powierzchnia</b>		<b>1477,80 m<sup>2</sup></b>						

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Etka 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
<b>I REMONTY I MODRNIZACJE</b>							
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
<b>Razem</b>		<b>63000</b>	<b>60000</b>	<b>65000</b>	<b>70000</b>	<b>70000</b>	<b>328000</b>
<b>II INWESTYCJE</b>							

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
<b>Razem</b>		<b>88 929,00</b>			<b>4 500 000</b>		<b>4 588 929</b>

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

9

- 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 z 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]
<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	46 800	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Koszty remontów</b>	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000
<b>Koszty modernizacji lokali i budynków</b>	43 000	40 000	40 000	45 000	45 000
<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli</b>	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
<b>Koszty inwestycyjne</b>	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.



Zgodnie z §37 ust. 3 Statutu Gminy Ełk stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXI/218/2016 Rady Gminy Ełk w sprawie Statutu Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. War-Maz. z 2016.poz.3741), projekt uchwały trafił do:

- 1) Wójta Gminy.....  
*mgr Tomasz Osewski*  
*WÓJTA*
- 3) Radcy Prawnego.....  
*Grzegorz Krzyżanowski*  
*Pod względem prawnym uwaga nie ma znaczenia*  
*RADCA PRAWNY*
- 4) Skarbnika (jeżeli dotyczy to spraw finansowych).....  
*Małgorzata Chraszczewska*  
*SKARBNIK GMINY*
- 5) Naczelnika wydziału.....  
*Sypryjka Marcin*
- 6) Pracownika merytorycznego.....  
*E. Gupało - Kuczman*
- 5) Przewodniczącego Komisji .....
- 6) Na sesję Rady Gminy .....

