

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021-2028”

Na podstawie 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021-2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Elbląga do przedkładania właściwej Komisji Rady Miejskiej w Elblągu corocznych sprawozdań z realizacji programu, o którym mowa w §1, w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku, za rok poprzedni począwszy od 2022 roku.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 4. Traci moc:

- 1) Uchwała Nr XII/329/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 – 2020”;
- 2) Uchwała Nr XVII/449/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 września 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 – 2020”;
- 3) Uchwała Nr 600/2013 Pełniącego Funkcje Organów Miasta Elbląg Działającego za Radę Miejską z dnia 22 maja 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Elbląga na lata 2012 – 2020”;
- 4) Uchwała Nr XXIV/672/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 sierpnia 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 – 2020”;
- 5) Uchwała Nr XXVII/776/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 -2020”;
- 6) Uchwała Nr X/193/2015 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 października 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 – 2020”;
- 7) Uchwała Nr XXVI/498/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 kwietnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 – 2020”;

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2020 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Elbląga na lata 2021- 2028**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Realizując postanowienia wynikające z przepisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowano Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021 – 2028, zwany dalej Programem.

2. Miasto będzie kontynuować wcześniej prowadzone działania wynikające z poprzedniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012 - 2020 oraz podejmować nowe przedsięwzięcia aby zwiększyć efektywność gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

3. Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląg będzie oparta na 6 elementach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
- 2) polityce prywatyzacyjnej mieszkaniowego zasobu gminy, w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Miasto Elbląg posiada udziały,
- 3) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
- 4) polityce remontowej wynikającej z potrzeb remontowych,
- 5) powiększeniu zasobu lokali mieszkalnych,
- 6) udostępnianiu terenów wewnątrzsiedlowych wspólnotom mieszkaniowym.

4. W latach 2021-2028 polityka remontowa cechować się będzie dążeniem do samofinansowania się zasobu lokali mieszkalnych, zintensyfikowaniem działań o charakterze osłonowym poprzez: system obniżek czynszów technicznych i dochodowych, zwiększenie poziomu ściągalności czynszów za najem lokali, wsparcie najemców umożliwiające korzystanie z Programu pomocowego (spłata zadłużenia w ratach) oraz z Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych (odpracowywanie zaległości czynszowych).

5. Polityka prywatyzacyjna będzie oparta na sprzedaży lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Ważnym priorytetem jest kontynuacja działań w zakresie zamian lokali w ramach utworzonej w poprzednich latach Bazy Zamiany Mieszkań.

7. Polityka remontowa będzie uwzględniała potrzeby remontowe. W ramach działań przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, modernizacji budynków oraz remonty pustostanów.

8. W okresie objętym Programem zakładany jest wzrost podaży lokali mieszkalnych uzyskany poprzez realizację budownictwa społecznego w ramach spółki miejskiej ETBS.

9. Punktem wyjścia do opracowania Programu jest diagnoza stanu istniejącego na dzień 30 czerwca 2020 roku w następującym zakresie:

- 1) stanu zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne w budynkach 100% gminnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
- 3) potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu oraz mających wyroki sądowe z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego,
- 4) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o :

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg,
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Elbląg,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy,
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy,
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) budynku lub lokalu gminnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 9) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 10) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- 11) wskaźniku przeliczeniowym Wojewody – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
- 12) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 13) ZBK - należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu,
- 14) wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto oraz ZBK, którzy zarządzają budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 15) ETBS - należy przez to rozumieć Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Elblągu,
- 16) PPP - należy przez to rozumieć partnerstwo publiczno – prywatne, o którym mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym,
- 17) niepełnosprawności - należy przez to rozumieć trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania roli społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokale mieszkalne będące własnością Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Wielkość oraz standard techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiono w Programie wg stanu na 30 czerwca 2020 roku.

3. W zasobie mieszkaniowym jest łącznie 5.152 lokali mieszkalnych, w tym: 1770 lokali w budynkach w całości gminnych oraz 3.382 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 1. Zestawienie ilościowe zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy	Stan na 30.06.2020
Mieszkania gminne ogółem, w tym :	5152
w budynkach gminnych	1770
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3382
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w m ²	213 518,23

4. Zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń osobom, którym prawo do takiego lokalu bądź pomieszczenia przysługuje w związku z orzeczoną eksmisją jest jednym z podstawowych obowiązków Miasta. Niewykonanie tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia właścicieli innych zasobów mieszkaniowych o zapłatę odszkodowania od Miasta.

Tabela nr 2. Zasób lokali w ramach najmu socjalnego w mieszkaniowym zasobie gminy

Wyszczególnienie	Lokale socjalne		Udział %
	Liczba	Pow. użytkowa w m ²	
Lokale w ramach najmu socjalnego ogółem, w tym:	148	5.141	100,0%
- w budynkach gminnych	123	4.151	80,7%
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	25	990	19,3%

5. Miasto tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń i przeznacza je na wynajem w przypadkach przewidzianych w ustawie. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające wymogi ustawy, w liczbie wynikającej z potrzeb oraz możliwości Miasta. Dopuszcza się wykonywanie wyroków eksmisyjnych do tymczasowych pomieszczeń wynajętych od innych właścicieli. Obecnie Miasto posiada 96 tymczasowych pomieszczeń.

6. W latach 2021 – 2028 planuje się zwiększenie zasobu lokali w ramach najmu socjalnego lub tymczasowych pomieszczeń.

7. Lokale mieszkalne położone w budynkach gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych są wyposażone w całości w instalację wodociągową oraz niemal w całości w instalację kanalizacyjną (98,99%) i gazową (87,40%) z miejskiej sieci. Wyposażenie mieszkań w system grzewczy z miejskiej sieci ciepłowniczej obejmuje 35,56% zasobu mieszkaniowego. Pozostałe lokale (64,44%) posiadają ogrzewanie piecowe lub centralne etażowe oraz elektryczne (budynki socjalne przy ul. Łęczyckiej).

Tabela nr 3. Standard oraz wyposażenie lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy w instalacje

Wyposażenie lokali	30.06.2020	Procentowy udział w zasobie [%]
Liczba mieszkań ogółem, w tym wyposażonych :	5152	100
w instalację wodociągową	5152	100
w kanalizację	5100	98,99
w łazienkę	3867	75,06
w instalację c.w.u.	1447	28,09
w instalację c.o.	1832	35,56
w instalację gazową	4503	87,40
ogrzewanie gazowe, elektryczne, węglowe	3320	64,44

8. W zasobie mieszkaniowym dominują budynki gminne wybudowane przed 1945 rokiem, które stanowią 89,30 % zasobu. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy standardu technicznego tego zasobu by dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

Tabela nr 4. Budynki w mieszkaniowym zasobie Miasta wg ich struktury wiekowej

Wyszczególnienie	30.06.2020
Liczba budynków ogółem , w tym :	940
- gminnych	187
- wspólnot mieszkaniowych	753

Liczba budynków gminnych:	187
- wybudowanych do 1945 włącznie	167
- wybudowanych między 1946 i 1994	12
- wybudowanych od 1995 r. włącznie	8
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych:	753
- wybudowanych do 1945 włącznie	582
- wybudowanych między 1946 i 1994	166
- wybudowanych od 1995 r. włącznie	5

Tabela nr 5. Prognoza wielkości oraz oceny stanu technicznego budynków gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2021– 2028

PROGNOZA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW W LATACH 2021-2028								
Lata prognozy [stan na 31 grudnia każdego roku]	Własność	Ogółem budynki	Zły*		Średni**		Dobry***	
			Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
2021	Miasto	170	28	16	121	71	21	12
	Wspólnoty Mieszkaniowe	710	0	0	427	60	283	40
	Ogółem	880	28	3	548	62	304	35
2022	Miasto	159	20	13	109	69	30	19
	Wspólnoty Mieszkaniowe	687	0	0	374	54	313	46
	Ogółem	846	20	2	483	57	343	41
2023	Miasto	152	16	11	97	64	39	26
	Wspólnoty Mieszkaniowe	664	0	0	321	48	343	52
	Ogółem	816	16	2	518	51	382	47
2024	Miasto	143	10	7	85	59	48	34
	Wspólnoty Mieszkaniowe	641	0	0	268	42	373	58
	Ogółem	784	10	1	353	45	421	54
2025	Miasto	135	5	4	73	54	57	42
	Wspólnoty Mieszkaniowe	618	0	0	215	35	403	65
	Ogółem	753	5	1	288	38	460	61
2026	Miasto	127	0	0	61	48	66	52
	Wspólnoty Mieszkaniowe	595	0	0	162	27	433	73
	Ogółem	722	0	0	223	31	499	69
2027	Miasto	124	0	0	50	40	74	60
	Wspólnoty Mieszkaniowe	572	0	0	109	19	463	81
	Ogółem	696	0	0	159	23	537	77
2028	Miasto	121	0	0	39	32	82	68
	Wspólnoty Mieszkaniowe	549	0	0	56	10	493	90
	Ogółem	670	0	0	95	14	575	86

* zły stan techniczny – istnieje potrzeba dokonania kapitalnego remontu lub rozbiórki budynku,

** średni stan techniczny – w najbliższym czasie (do 3 lat) będzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, izolacji, instalacji, stolarki)

*** dobry stan techniczny – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

9. Zakłada się, że przyjęte w Programie założenia doprowadzą do likwidacji budynków o złym stanie technicznym i uzyskania większej liczby budynków, których stan techniczny określono jako dobry.

10. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym następują w wyniku realizacji nowego budownictwa, fizycznej likwidacji budynków z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz złego stanu technicznego nieruchomości, jak również w wyniku prywatyzacji mieszkań.

Tabela nr 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2028

		Prognoza na lata							
		Mieszkaniowy zasób gminy							
Wyszczególnienie	stan na 31.12	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Zasób mieszkaniowy, w tym:	Liczba lokali	5032	4932	4832	4732	4632	4532	4432	4332
Ubytki zasobu mieszkaniowego	Liczba budynków	3	3	3	3	3	3	3	3
	Liczba lokali	20	20	20	20	20	20	20	20
Sprzedaż lokali mieszkalnych	Liczba lokali	100	80	80	80	80	80	80	80
		Mieszkaniowy zasób ETBS							
Budowa, adaptacja i modernizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali	0	40	40	40	0	0	0	0

11. Z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2028 ubędzie 160 lokali w wyniku rozbiórki budynków oraz 660 mieszkań w drodze sprzedaży najemcom. Przewiduje się że na 31.12.2028 roku zasób mieszkaniowy gminy wyniesie 4332 lokale i zmniejszy się w stosunku do 2021 roku o 820 lokali. Ocenia się, że w grudniu 2028 roku mieszkaniowy zasób gminny będzie zlokalizowany w 121 budynkach w całości gminnych oraz w 549 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

12. W latach 2022 – 2024 zakłada się pozyskanie dla Miasta trzech nowych budynków z 120 lokalami mieszkalnymi wybudowanych w ramach spółki miejskiej ETBS.

Tabela 7. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych oraz lokali w ramach najmu socjalnego

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, w tym :	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Ogółem 2021-2028
Lokale w ramach najmu socjalnego (przyznane na podstawie wyroków z orzeczoną eksmisją z zasobu gminy i innych zasobów)	50	50	50	50	50	50	50	50	400
Lokale zamienne (przyznane w związku z rozbiórką budynku oraz koniecznością wykwaterowania)	20	20	20	20	20	20	20	20	160
Lokale mieszkalne (przyznane na podstawie złożonych wniosków z tytułu trudnych warunków i niskich dochodów oraz zamiany lokali z tytułu niepełnosprawności)	140	140	140	140	140	140	140	140	1120
Razem :	210	210	210	210	210	210	210	210	1680

13. Prognozuje się że w latach 2021 - 2028 Miasto będzie miało obowiązek dostarczenia ok. 1680 lokali mieszkalnych w tym: 400 lokali w ramach najmu socjalnego, 1120 lokali mieszkalnych dla rodzin umieszczonych na listach przydziałów oraz 160 lokali zamiennych w związku z koniecznością rozbiórki budynków gminnych z tytułu zaplanowanych inwestycji miejskich, złego stanu technicznego oraz nieopłacalności remontów. Pozyskanie części mieszkań nastąpi w ramach naturalnego ruchu ludności tj. poprzez eksmisję, zgony, zdanie lokali do gminy przez osoby nieuprawnione do zamieszkiwania. Pozostałe lokale Miasto zamierza uzyskać w wyniku budowy, adaptacji i modernizacji istniejących nieruchomości gminnych na cele mieszkalne, realizacji budownictwa społecznego w ramach spółki miejskiej ETBS, w ramach PPP oraz na wolnym rynku. W celu wywiązania się z obowiązku dostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego, Miasto będzie dążyło do pozyskiwania wolnych lokali o obniżonym standardzie w ramach istniejącego mieszkaniowego zasobu.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Priorytetami, w oparciu o które będą tworzone roczne plany remontów są:

- 1) wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia,

- 2) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów dostawy mediów,
- 3) remonty i modernizacje budynków wpływające na poprawę bilansu energetycznego,
- 4) stwierdzone i zakwalifikowane roboty budowlane w budynkach i lokalach na podstawie przeglądów oraz okresowej oceny ich stanu technicznego.

2. Oczekiwany docelowy standard budynków gminnych:

- 1) sprawna i szczelna instalacja gazowa,
- 2) sprawne przewody kominowe,
- 3) sprawne instalacje: wodno – kanalizacyjna, gazowa, elektryczna,
- 4) konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,
- 5) naprawione dachy,
- 6) brak ubytków tynków i okładzin elewacji, ściany zewnętrzne docieplone,
- 7) proekologiczne systemy ogrzewania mieszkań,
- 8) czyste i estetyczne klatki schodowe.

3. Oczekiwany docelowy standard lokali mieszkalnych:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) sprawne instalacje: wodno – kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

4. Oczekiwany minimalny standard lokali w ramach najmu socjalnego:

- 1) dostęp do wody dla celów gospodarczych oraz do WC, również poza lokalem,
- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 3) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- 4) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 5) sprawne instalacje: wodno – kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze).

Tabela nr 8. Szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych w budynkach gminnych na podstawie oceny stanu technicznego

Potrzeby remontowe budynków gminnych			
Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w tys. zł	Ilość zadań
1	Roboty elektryczne	3 156,5	861
2	Roboty zduńskie	2 178,5	891
3	Roboty stolarskie	4 222,4	2 875
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	2 999,0	598
5	Roboty posadzgarsko-ciesielskie	3 017,0	862
6	Roboty murowe	6 579,5	824
7	Roboty ślusarsko-kowalskie	1 007,7	663
8	Roboty izolacyjne	2 930,2	108
9	Roboty dekarские	11 800,0	118

10	Roboty malarskie	4 050,0	162
11	Roboty elewacyjno - dociepleniowe	30 600,0	153
12	Usługi projektowe	781,3	147
13	Wodomierze	295,5	2 224
14	Detektory	117,9	786
Razem:		73 735,5	11 272

Tabela nr 9. Szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych w gminnych lokalach mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały na podstawie oceny stanu technicznego

Potrzeby remontowe lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych			
L.p.	Rodzaj robót	Nakłady w tys. zł	Ilość zadań
1	Roboty elektryczne	7 196,7	1 963
2	Roboty zduńskie	2 535,5	1 037
3	Roboty stolarskie	8 107,0	5 520
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	5 185,0	1 037
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	4 025,0	1 150
6	Roboty murowe	2 890,5	362
7	Wodomierze	1 038,5	7 991
8	Detektory	414,0	2 760
Razem:		31 392,2	21 820

Tabela nr 10. Opis wyszczególnionych w tabelach nr 8 i 9 rodzajów robót remontowych

Lp.	Rodzaj robót	Grupy robót
1	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych, wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, piwnicach i strychach, wymiana WLZ, przerobienie instalacji na 24 V.
2	Roboty zduńskie	Przestawienie pieców kaflowych i trzonów kuchennych.
3	Roboty stolarskie	Wymiana okien i drzwi w lokalach mieszkalnych.
4	Roboty instalacyjne, wod-kan, c.o. , gaz	Wymiana kotłów instalacji c.o. etażowej, piecyków gazowych, instalacji gazowej, instalacji c.o., instalacji wodno-kanalizacyjnej.
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	Wymiana wykładzin pcv, podłóg drewnianych, remont posadzek betonowych, remont stropów.
6	Roboty murowe	Przemurowanie kominów p/dachem, montaż wkładów żaroodpornych, kwasoodpornych, naprawa tynków na elewacji, klatkach schodowych itp., wykonanie zaleceń kominiarskich, remont schodów wejściowych, piwnicznych, murów ogniowych.
7	Roboty ślusarsko - kowalskie	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, wymiana okienek piwnicznych.
8	Roboty izolacyjne	Wykonanie izolacji pionowej, poziomej ścian budynku.
9	Roboty dekarские	Remont kapitalny dachów, naprawa poszycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.
10	Roboty malarskie	Remont kapitalny klatek schodowych, malowanie elewacji budynków, Renowacja stolarki okiennej i drzwiowej, skrzynek, urządzeń zabawowych.
11	Roboty elewacyjno – dociepleniowe	Docieplenie szczytów budynku, ścian podłużnych budynku, stropodachów, stropów piwnicznych. Termomodernizacja budynków.

12	Przygotowanie lokali do zasiedlenia	Remont kompleksowy lokali m.in. zasiedlanych lokatorami z budynków przeznaczonych do rozbiórki.
13	Usługi projektowe	Wykonanie inwentaryzacji budowlanej budynku, projektu rozbiórki budynku, dokumentacji dla potrzeb remontowych, ekspertyz budowlanych, projektów zagospodarowania terenu, świadectwa charakterystyki energetycznej budynków itp.
14	Wodomierze	Legalizacja (wymiana) wodomierzy indywidualnych, montaż wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych.
15	Detektory	Zakup i montaż detektorów tlenku węgla.

5. Potrzeby remontowe budynków gminnych łącznie z lokalami mieszkalnymi oraz lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych szacuje się na kwotę 105.127.700 zł (tabela nr 8 i 9).

6. Plan remontów na poszczególne lata Programu przyjęto w oparciu o planowane przychody oraz potrzeby remontowe zakwalifikowane jako priorytet do wykonania w najbliższych latach, będące częścią składową ogólnych potrzeb remontowych określonych dla całego zasobu.

Tabela nr 11. Potrzeby remontowe zakwalifikowane jako priorytet do wykonania w latach 2021 - 2028

L.p.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe			Razem
		Nakłady w tys. zł	Ilość zadań		
			Gmina 100%	Wspólnota	
1	Roboty elektryczne	3 783,4	398	634	1 032
2	Roboty zduńskie	1 413,2	267	311	578
3	Roboty stolarskie	6 586,9	1 725	2 760	4 485
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	3 745,0	179	570	479
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	2 110,5	258	345	603
6	Roboty murowe	4 152,1	412	108	520
7	Roboty ślusarsko-kowalskie	891,0	198	0	198
8	Roboty izolacyjne	2 034,9	75	0	75
9	Roboty dekarские	9 700,0	97	0	97
10	Roboty malarskie	2 225,0	89	0	89
11	Roboty elewacyjno-dociepleniowe	16 000,0	80	0	80
12	Przygotowanie lokali do zasiedlenia	7 000,0	280	0	280
13	Usługi projektowe	653,0	123	0	123
14	Wodomierze	1 334,0	2 274	7 991	10 265
15	Detektory	260,8	786	2 760	3 546
Razem:		61 889,8	7 241	15 479	22 450

7. Zakres robót określony w tabeli nr 11 dotyczy budynków i lokali gminnych oraz lokali gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

8. W miarę posiadanych środków finansowych na remonty przewiduje się:

- 1) modernizacje systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców, wykonywanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i włączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) przystosowywanie budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

9. Dopuszcza się możliwość zawierania umów o wykonanie remontu mieszkania lub o wymianę niektórych elementów wyposażenia lokalu przez lokatora za częściowym zwrotem kosztów.

Tabela nr 12. Prognoza nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków gminnych w latach 2021 - 2028 przyjętych jako priorytet, przy założeniu wdrożenia nowych zasad ustalania stawki czynszu

Rodzaj robót	Planowane nakłady na realizację robót remontowych w tys. złotych							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Roboty remontowe budynków gminnych	1.088,5	1.262,6	1.424,9	1.774,5	1.893,8	1.990,6	2.346,8	2.430,3
Rozbiórki budynków	150	150	150	150	150	150	150	150
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
Usuwanie awarii	500	500	500	500	500	500	500	500
Orzeczenia, dokumentacja techniczna	255	255	255	255	255	255	255	255
Pozostałe remonty	1.055	1.055	1.055	1.055	1.055	1.055	1.055	1.055
Ogółem - Plan Gmina	4.108,5	4.282,6	4.444,9	4.794,5	4.913,8	5.010,6	5.366,8	5.450,3
	38.372							

10. Przedstawione w tabelach 11 i 12 wartości to szacowane niezbędne koszty do zrealizowania zadań remontowych w latach 2021 – 2028. Realizacja Programu winna doprowadzić do podwyższenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w tym lokali gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 5. 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy użytkowane na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

2. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie funkcjonowania Programu będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby zostaną dokonane ich zmiany.

3. Prognozę sprzedaży mieszkań przyjęto na poziomie ok. 100 lokali w 2021 roku, w kolejnych latach po 80 lokali rocznie, przy założeniu średniej powierzchni sprzedawanego lokalu na poziomie 45 m².

Tabela nr 13. Prognoza stanu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali gminnych w latach 2021 – 2028

Rok	Liczba sprzedanych lokali	p. u. [m ²]
XII 2021	100	4.500,00
XII 2022	80	3.600,00
XII 2023	80	3.600,00
XII 2024	80	3.600,00
XII 2025	80	3.600,00
XII 2026	80	3.600,00
XII 2027	80	3.600,00
XII 2028	80	3.600,00
Ogółem	660	29.700

4. Przy pełnej realizacji założeń w zakresie prywatyzacji, z zasobu na koniec 2028 roku ubędzie 660 mieszkań o szacunkowej powierzchni 29.700 m². W okresie realizacji Programu, Miasto będzie na bieżąco monitorowało tempo prywatyzacji zasobu, a w przypadku spadku popytu na nabywanie mieszkań zostaną przedłożone Radzie Miejskiej ewentualne propozycje zmian w tym zakresie.

5. Przyjmuje się za celowe wprowadzenie ograniczeń dotyczących sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, wyłączając w szczególności ze sprzedaży lokale mieszkalne :

- 1) w budynkach planowanych do rozbiórki z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu,
- 2) co do których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności szkół, przedszkoli lub innych samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 4) wynajmowane jako lokale zamienne na czas remontu budynku,
- 5) wynajmowane w ramach najmu socjalnego,
- 6) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

6. Nie podlegają zbyciu lokale mieszkalne w przypadku gdy:

- 1) zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów,
- 2) najemca jest właścicielem innej nieruchomości mieszkalnej lub posiada spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) najemca pozostaje w związku małżeńskim z osobą będącą najemcą, właścicielem lub posiadającą spółdzielcze prawo do innej nieruchomości mieszkalnej,
- 4) w okresie ostatnich pięciu lat najemca lub jego współmałżonek zbyli nieruchomość lub spółdzielcze prawo do lokalu, a wartość tych praw przekraczała połowę wartości rynkowej lokalu, który miałby stanowić przedmiot zbycia na rzecz najemcy,
- 5) przed zasiedleniem przez najemcę, lokal został wyremontowany ze środków finansowych Miasta. Dopuszcza się sprzedaż takiego lokalu po upływie 5 lat od dnia podpisania umowy najmu lub po spłacie przez najemcę całości środków przeznaczonych na remont.

7. Przepisów ust. 6 nie stosuje się w przypadku lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu dokonanej przez najemcę.

8. W szczególnych przypadkach Miasto skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4, 4a, 4b, 4c i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących złożenia najemcy pisemnej oferty nabycia zajmowanego lokalu lub zawarcia umowy najmu innego lokalu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem Miasta, a tym samym zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. W celu prowadzenia racjonalnej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego Programu.

2. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale w ramach najmu socjalnego,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia.

3. Wysokość stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Miasta Elbląga w drodze zarządzenia z zachowaniem przepisów wynikających z ustawy oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz za najem tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Tabela Nr 14. Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu, w tym stawki bazowej czynszu w latach 2021 – 2028

Stawka czynszu	Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu w zł/m ²															
	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
Bazowa	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*
	7,00	0,7	7,25	3,5	7,50	3,4	7,75	3,3	8,00	3,2	8,25	3,1	8,50	3,0	8,75	2,9
Średnia wynikowa po ulgach technicznych	6,26		6,47		6,67		6,88		7,08		7,28		7,48		7,61	
Średnia wynikowa po ulgach dochodowych	6,03		6,23		6,42		6,61		6,80		6,99		7,17		7,35	
Średnia uzyskiwana	5,75		5,95		6,15		6,36		6,56		6,75		6,94		7,15	

***Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu w stosunku do stawki bazowej z roku poprzedniego.**

5. Dla stawki bazowej czynszu obowiązującej dla lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem stawek czynszu o których mowa w ust. 4, ustala się system czynników wpływających na poziom czynszu określony w poniższej tabeli:

Tabela nr 15. Czynniki wpływające na poziom czynszu

Nr pozycji	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki/zwyżki techniczne w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, ujętym w planie rozbiórek zatwierdzonym przez Prezydenta.	-15%
2.	Brak przyłącza gazowego w budynku lub instalacji elektrycznej trójfazowej w lokalu położonym w budynku, w którym przystosowanym źródłem do gotowania jest kuchenka elektryczna.	-5%
3.	Brak centralnego ogrzewania zasilanego z sieci zewnętrznych.	-10%
4.	Brak instalacji kanalizacyjnej w budynku.	-15%
5.	Brak łazienki. Przez łazienkę należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz instalację umożliwiającą włączenie urządzenia do podgrzania wody lub dostarczającą podgrzaną wodę centralnie. Jeżeli nie ma wydzielonej toalety (WC) wyposażenie obejmuje również miskę ustępową – w tym przypadku zniżka określona w poz. 6 nie przysługuje.	-10%
6.	Wspólna toaleta (WC) w budynku lub toaleta (WC) wykonana przez najemców za zgodą wynajmującego bez zwrotu kosztów. Przez toaletę (WC) należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową, w tym również położone poza lokalem w obrębie budynku.	-15%
7.	Toaleta (WC) położona poza budynkiem.	-20%
8.	Lokal położony w budynku wolno stojącym o liczbie lokali do 3 włącznie. Nie dotyczy lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny oraz będących w kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w których wyłączona została sprzedaż.	+10%
9.	Lokale położone w budynkach usytuowanych w strefie peryferyjnej Miasta.	-5%
1. Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 30%. 2. W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki: a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 2; 3; 4; 5; 6 oraz prowadzi wymianę i konserwację we własnym zakresie, b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w lit. a przysługują mu obniżki określone w tabeli z tytułu braku instalacji, które sam wykonał. 3. W przypadku, gdy w dacie przejęcia lokalu przez najemcę lokal posiadał pomieszczenie przynależne łazienki lub toalety (WC) poza lokalem, a najemca przystosował nowe pomieszczenia w obrębie lokalu na swój koszt bez uzyskania zwrotu kosztów – obniżka, o której mowa w pkt. 2 nie przysługuje. 4. Wspólne korzystanie z toalety (WC) i / lub łazienki przez co najmniej dwóch najemców użytkujących odrębne lokale mieszkalne traktuje się dla potrzeb ustalenia wysokości stawki czynszu – jako brak toalety (WC) i / lub łazienki.		

6. Ustala się strefę peryferyjną Miasta dla mieszkaniowego zasobu gminy obejmującą budynki przy ulicach: Słonecznikowa 3, Słonecznikowa 5, Iwaszkiewicza 9, Witkiewicza 1, Witkiewicza 3, Witkiewicza 4, Witkiewicza 5, Witkiewicza 7, Witkiewicza 9, Witkiewicza 11, Witkiewicza 13, Królewiecka 299, Królewiecka 301.

7. Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników określonych w tabeli Nr 15 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

8. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali w ramach najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu, obniżki dochodowe według następujących kryteriów określonych w poniższej tabeli:

Tabela nr 16. Kryteria stosowane do obniżek dochodowych

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	30%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	20%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	10%

9. Obniżek dochodowych, o których mowa w ust. 8 nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach bez tytułu prawnego lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Miasta i zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że w stosunku do zadłużonego użytkownika lokalu rozłożono na raty bądź odroczone spłatę należności, a użytkownik wywiązuje się z warunków zawartej umowy lub zadłużenie zostało spłacone,
- 2) zamieszkują w lokalach podnajętych oraz zajętych samowolnie,
- 3) zamieszkują w lokalach, co do których nie nabywają uprawnień do najmu z mocy prawa lub na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, chyba że uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej o przydział lokalu zamiennego zgodnie z normą zaludnienia i nie posiadają zadłużenia w bieżących opłatach,
- 4) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,

10. Obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:

- a) 35 m² - dla 1 osoby
- b) 40 m² - dla 2 osób
- c) 45 m² - dla 3 osób
- d) 55 m² - dla 4 osób
- e) 65 m² - dla 5 osób

f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5 m². W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkujących w lokalu.

11. Obniżki dochodowe przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

12. Łączne obniżki dochodowe i techniczne nie mogą przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu.

13. W trakcie obowiązywania Programu będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek dochodowych. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miejskiej propozycje zmian w tym zakresie.

14. W przypadku umów najmu lub podnajmu lokalu, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, zawartych po dniu 20 kwietnia 2019 r. wynajmujący co 3 lata, licząc od dnia zawarcia umowy najmu, weryfikuje spełnienie przez najemcę kryterium dochodowego określonego w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 7. 1. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uczestniczą:

- 1) Prezydent Miasta Elbląga,
- 2) ZBK.

2. ZBK, zgodnie z przyjętym statutem odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu, zarządza w imieniu Miasta powierzoną częścią miejskiego zasobu nieruchomości.

3. Zarządzanie zasobem przez ZBK, o którym mowa w ust. 2 obejmuje:

- 1) budynki i lokale mieszkalne,
- 2) budynki i lokale użytkowe,
- 3) targowisko miejskie i obiekty handlowe,
- 4) garaże,
- 5) nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi,
- 6) tereny wewnątrzsiedlowe,
- 7) pozostałe nieruchomości, nieprzekazane do zarządzania innym jednostkom, bądź departamentom Urzędu Miejskiego, do czasu ich trwałego rozdysponowania lub zagospodarowania zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Elbląg określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Elblągu.

5. Realizacja założeń Programu zmierzająca do uzyskania optymalnego poziomu stanu technicznego i ilościowego zasobu mieszkaniowego, zmniejszonego na skutek sprzedaży mieszkań oraz rozbiórek budynków może spowodować w latach przyszłych dokonanie zmian co do sposobu zarządzania tym zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) dochody czynszowe z lokali mieszkalnych,
- 2) dochody własne gminy, w tym m.in. dochody czynszowe z lokali użytkowych oraz z innych składników majątkowych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 2) środki unijne.

3. Przy opracowaniu prognozy wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

- 1) dochody z czynszów lokali mieszkalnych wyliczono z uwzględnieniem:
 - a) wprowadzenia nowych regulacji czynszowych od dnia 1 maja 2021 r., a w kolejnych latach od 1 stycznia,
 - b) wprowadzenia stawki czynszu dla lokali w ramach najmu socjalnego zgodnie z ustawą,

- c) zniżki i zwwyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu wynikającej ze stanu technicznego lokali mieszkalnych wyliczonej w oparciu o aktualny standard tych lokali – max. obniżka 30%,
- d) średniorocznego zmniejszenia powierzchni czynszowanej w wysokości prognozowanej w tabeli nr 13,
- 2) dotację przedmiotową przyznawaną w latach 2014 – 2020,
- 3) dochody z tytułu zwrotu kosztów sądowych i egzekucyjnych, otrzymane odsetki, dochody z usług zarządzania, inne wpływy np. odszkodowania, kary, grzywny itp. oraz wykorzystanie środków kaucji mieszkaniowych w wysokości zapewniającej pokrycie wydatków,
- 4) wpływy czynszowe z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i reklam przyjęto na poziomie planowanych przychodów 2020 roku.

Tabela nr 17. Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2028

Źródła finansowania	Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. złotych							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dochody czynszowe lokali mieszkalnych	14.350	14.524,1	14.686,4	14.840,5	14.959,8	15.056,6	15.118,5	15.202
Dotacja z budżetu miasta	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Inne zwiększenia	929	929	929	929	929	929	929	929
Inne dochody	3.271,8	3.271,8	3.271,8	3.271,8	3.271,8	3.271,8	3.271,8	3.271,8
Ogółem	20.050,8	20.224,9	20.387,2	20.541,3	20.660,6	20.757,4	20.819,3	20.902,8

4. W okresie realizacji Programu Miasto będzie na bieżąco monitorowało wysokość uzyskiwanych dochodów czynszowych lokali mieszkalnych, a w przypadku ich spadku w wyniku zwiększenia ilości i wysokości udzielonych ulg dochodowych zostaną przedłożone Radzie Miejskiej ewentualne propozycje zmian w tym zakresie.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową

§ 9. 1. Przy opracowaniu prognozy wysokości kosztów gospodarki mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

- 1) koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmujące zaliczki na fundusz remontowy i eksploatację oraz wynagrodzenie zarządców zaplanowano w niezmienniej wysokości zakładając pokrycie ich wzrostu spadkiem wydatków wynikających ze sprzedaży lokali we wspólnotach mieszkaniowych,
- 2) koszty remontów, modernizacji i konserwacji zaplanowano w oparciu o przyjęte priorytety remontowe i możliwości finansowe ZBK,
- 3) koszty bieżącej eksploatacji zaplanowano w wysokości bieżących wydatków z założeniem, że wzrost cen usług zostanie zbilansowany zmniejszeniem powierzchni,
- 5) koszty zarządu prognozuje się w oparciu o planowane wydatki z 2020 r. z założeniem ich ograniczania co trzy lata w wyniku zmian organizacyjnych, związanych ze zmianą stanu zasobu gminnego tj. zmniejszeniem ilości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w tych nieruchomościach (zgodnie z prognozą sprzedaży lokali przedstawioną w tabeli nr 13).

Tabela nr 18. Prognoza przychodów i kosztów bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody i koszty gospodarki mieszkaniowej w tys. złotych							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Przychody	20.050,8	20.224,9	20.387,2	20.541,3	20.660,6	20.757,4	20.819,3	20.902,8
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (WM), w tym:	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640
<i>fundusz remontowy</i>	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
<i>eksploatacja</i>	1.630	1.630	1.630	1.630	1.630	1.630	1.630	1.630
<i>wynagrodzenia</i>	810	810	810	810	810	810	810	810
Koszty remontów, modernizacji	4.108,5	4.282,6	4.444,9	4.794,5	4.913,8	5.010,6	5.366,8	5.450,3

i konserwacji								
Koszty bieżącej eksploatacji	2.526	2.526	2.526	2.526	2.526	2.526	2.526	2.526
Koszty zarządu ZBK	4.655,4	4.655,4	4.655,4	4.459,9	4.459,9	4.459,9	4.165,6	4.165,6
Koszty ogółem	18.929,9	19.104	19.266,3	19.420,4	19.539,7	19.636,5	19.698,4	19.781,9

2. Zakłada się koszty inwestycyjne planowane na realizację budownictwa społecznego w ramach spółki miejskiej ETBS w latach 2022 - 2024 w łącznej kwocie ok. 24.000.000 złotych.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Zakłada się kontynuowanie działań w ramach wdrożonej w poprzednich latach Bazy Zamiany Mieszkań poprzez:

- 1) pomoc mieszkańcom w dokonywaniu dobrowolnych zamian mieszkań,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych rodzin zamieszkujących w lokalach o niższym standardzie na lokale o wyższym standardzie na czas nieoznaczony,
- 3) wyszukiwanie oraz kojarzenie ofert zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz z innych zasobów,
- 4) uaktywnienie dłużników do dokonywania zamian lokali,
- 5) zamianę lokali mieszkalnych podlegających prywatyzacji, w przypadku gdy najemca nie zamierza skorzystać z prawa pierwokupu nabycia zajmowanego lokalu,
- 6) zamianę lokali mieszkalnych dla rodzin z występującą niepełnosprawnością na lokale dostosowane do potrzeb tych rodzin.

2. Uznaje się za celowe likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji uwolnienia części danego mieszkania oraz odzyskiwania całości mieszkań.

3. Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania do zasobu lokali mieszkalnych:

- 1) budowa budynków mieszkalnych,
- 2) adaptacje i modernizacje na cele mieszkalne budynków stanowiących własność gminy,
- 3) pozyskiwanie lokali i budynków od innych podmiotów,
- 4) zakup lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości,
- 5) w ramach PPP,
- 6) w zamian za grunty przekazane inwestorom realizującym inwestycje mieszkaniowe,
- 7) weryfikacja umów najmu lokali mieszkalnych i wypowiedzanie umów tym najemcom, którzy posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innych zasobach.

4. Przyjmuje się zbywanie wierzytelności nieściągalnych podmiotom zewnętrznym oraz zlecanie tym podmiotom windykacji należności w celu umożliwienia odzyskania należności.

5. Zakłada się kontynuowanie Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych dla zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych (odpracowywanie zaległości czynszowych).

6. Wyłącza się możliwość zawierania umów najmu socjalnego lokali oraz najmu tymczasowych pomieszczeń w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udział.

7. Zakłada się wzmocnienie i usprawnienie procesu windykacyjnego poprzez:

- 1) zwiększenie rotacji zadłużonych lokatorów w ramach zasobu mieszkaniowego z wykorzystaniem:
 - a) zamian lokali, w celu racjonalizacji liczby osób zamieszkujących w lokalach, w stosunku do powierzchni oraz kosztów utrzymania lokalu i sytuacji materialnej lokatorów,

- b) negocjacji z dłużnikami celem ich przekonania do zamian zajmowanych mieszkań, na lokale o niższych kosztach utrzymania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i prowadzenia postępowania eksmisyjnego zmierzającego do przymusowego przekwaterowania do takiego lokalu,
 - c) wyroków eksmisyjnych w celu ograniczenia przyrostu należności i racjonalizacji kosztów utrzymania lokalu, zwłaszcza w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały,
 - d) współpracy z podmiotami zewnętrznymi w zakresie eksmisji lokatorów do tymczasowych pomieszczeń,
- 2) zwiększenie zasobu lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych, w celu przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych poprzez :
- a) budowę lokali,
 - b) adaptację istniejących budynków,
 - c) wskazywanie lokali o obniżonym standardzie z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) wzmoczenie działań windykacyjnych mających na celu uzyskiwanie wyroków sądowych nakazujących eksmisję zadłużonych lokatorów,
- 4) maksymalne skrócenie procesu windykacji należności, w tym wzmoczenie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem ograniczenia przedawniania się należności,
- 5) kontynuowanie Programu pomocowego skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań wspierających dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Miasta.

8. Zakłada się sprzedaż 660 lokali mieszkalnych do 2028 roku. Miasto będzie zmierzało przede wszystkim do zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

9. Miasto będzie prowadziło dalszą współpracę z ETBS w celu zwiększenia oferty mieszkaniowej dla rodzin o średnich dochodach m.in. poprzez przekazywanie gruntów gminnych oraz udział w finansowaniu infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji budownictwa społecznego.

10. Wskazuje się na potrzebę przyspieszenia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych do budynków wspólnot dla zapewnienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych. W tym celu będą podejmowane następujące działania:

- 1) występowanie do wspólnot mieszkaniowych z ofertą wydzierżawienia gruntów przyległych do nieruchomości wspólnot,
- 2) kontynuowanie likwidacji chaotycznej zabudowy terenów (komórek, altanek, garaży blaszanych lub murowanych oraz wiat),
- 3) dopuszcza się, w miarę możliwości w ramach budżetu miasta, wsparcie finansowe dla wspólnot mieszkaniowych na modernizację podwórek oraz tworzenie nowej infrastruktury osiedlowej,
- 4) występowanie do właścicieli wyodrębnionych lokali na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami z roszczeniem o nabycie udziałów w działkach przyległych.

11. Miasto będzie regulowało stany prawne nieruchomości pozostających w jego posiadaniu samoistnym, w szczególności poprzez:

- 1) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- 2) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację,
- 3) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Miasto jako jedyne spadkobiercę,
- 4) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli w przypadku, gdy nieruchomość stanowi współwłasność ułamkową Miasta celem prawidłowego zarządzania zasobem.

Rozdział 10.
Pomoc Miasta dla rodzin z zadłużeniem czynszowym zajmujących lokale mieszkalne
w mieszkaniowym zasobie gminy

§ 11. Zakłada się kontynuowanie Programu pomocowego Miasta mającego na celu wsparcie najuboższych rodzin w uregulowaniu należności czynszowych poprzez :

- 1) rozkładanie na raty lub odraczanie spłaty zaległości czynszowych przez ZBK w formie ugody na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasto Elbląg oraz jej jednostkom podległym, a także wskazania organu i osób do tego uprawnionych,
- 2) proponowanie w szerokim zakresie zamian lokali, w tym na lokale mniejsze o niższym standardzie z niższym czynszem,
- 3) usprawnienie funkcjonowania programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminnych,
- 4) ponowne zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami, które częściowo lub całkowicie spłaciły należność główną w celu umożliwienia tym osobom korzystania z dodatku mieszkaniowego, po spełnieniu kryteriów wynikających z odrębnej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

Rozdział 11.
Podsumowanie

§ 12. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta umożliwi racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzając do:

- 1) optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego, w tym określenia zasobu mieszkaniowego niepodlegającego sprzedaży,
- 2) racjonalizacji polityki czynszowej poprzez dostosowanie wysokości opłat czynszowych do faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 3) utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym oraz podwyższenia standardu budynków i lokali poprzez odpowiednie zaplanowanie oraz realizację remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 4) racjonalnej sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) rozszerzenia oferty zamian w ramach prowadzonej Bazy Zamiany Mieszkań,
- 6) usprawnienia procesu windykacyjnego,
- 7) prowadzenia systemu pozyskiwania lokali w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń,
- 8) pozyskiwania do zasobu nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę budynków, modernizację i adaptację nieruchomości gminnych, realizację budownictwa społecznego w ramach spółki miejskiej ETBS, pozyskiwanie lokali w ramach PPP, w zamian za grunty przekazywane dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego,
- 9) sukcesywnego zagospodarowania przestrzennego terenów osiedlowych w celu osiągnięcia ładu przestrzennego w mieście, zgodnie z przyjętymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego rada gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować następujące elementy:

- 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, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali 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 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,
- 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.

Opracowany program zawiera wszystkie wyżej wymienione elementy wymagane ustawą a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Elbląg.

Punktem wyjścia do opracowania Programu jest przedstawiona w dokumencie diagnoza stanu istniejącego na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Założenia Wieloletniego Programu gospodarowania oparte zostały na doświadczeniach oraz analizie dotychczasowych działań. Celem programu jest ustalenie kierunków racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez:

- poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenie zasobu lokali w ramach najmu socjalnego,
- racjonalizację gospodarowania zasobem poprzez zamiany lokali, scalanie mieszkań wspólnych, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- kształtowanie zasad polityki czynszowej w taki sposób aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Poprzedni program został zatwierdzony uchwałą Nr XII/329/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 lutego 2012 r. i obejmował lata 2012 – 2020, zatem zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały w sprawie Wieloletniego programu na kolejne lata tj. 2021 – 2028.

Uwzględniając powyższe, Prezydent Miasta wnosi o podjęcie uchwały Rady Miejskiej w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021 – 2028”.