



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 16 maja 2012 r.

Poz. 1587

UCHWAŁA NR XIX.175.2012 RADY MIASTA ELKU

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2012 - 2016

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Elku na lata 2012 – 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

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

Przewodniczący Rady Miasta Elku
Stefan Węglowski

Załącznik do Uchwały Nr XIX.175.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 24 kwietnia 2012 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ELKU NA LATA 2012 - 2016

I. Spis treści.

1. Wstęp.
2. Ocena realizacji programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta w latach 2004 – 2010.
3. Prognoza ilości oraz stan techniczny zasobów mieszkaniowych miasta w okresie lat 2012 – 2016.
4. Analiza potrzeb nakładów finansowych na remonty i modernizację budynków w latach 2012 – 2016.
5. Polityka czynszowa.

6. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

7. Wysokość wydatków oraz źródła ich finansowania.

8. Prognoza kształtowania się podstawowych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

9. Inne działania usprawniające gospodarkę mieszkaniową, w tym program informacyjny.

1. Wstęp.

Polityka mieszkaniowa miasta stanowi jeden z najbardziej wrażliwych obszarów zaspokajania potrzeb wspólnoty mieszkaniowej. Lokal mieszkalny to podstawowy element bytowy każdego mieszkańca. Waga tego problemu znalazła odzwierciedlenie w „konstytucji samorządowej” jaką jest Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, która w art. 7 pkt 7 nakłada na gminę obowiązek w ramach zadań własnych, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

Pomimo podjęcia szeregu działań w zakresie wzrostu budownictwa komunalnego i socjalnego oraz znaczącej poprawie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta, obserwuje się w dalszym ciągu znaczną dysproporcję pomiędzy popytem a możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Co roku do Urzędu Miasta wpływa ponad 200 wniosków z prośbą o przydział mieszkania. Wnioskodawcy to rodziny bądź osoby samotne o najniższych dochodach finansowych, których nie stać na kupno lub najem mieszkań spółdzielczych czy deweloperskich.

Program ten, który jest kontynuacją programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta w latach 2004 – 2010, nakreśla propozycje działań zmierzających do złagodzenia problemu mieszkaniowego w zasobach gminnych. Jego realizacja pozwoli poprawić sytuację w tym obszarze funkcjonowania miasta.

Niniejszy program określa również horyzont corocznych regulacji czynszowych zmierzający do zrównoważenia poziomu stawki czynszu z zalecanym normatywem wynikającym z 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni mieszkalnej.

2. Ocena realizacji programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta w latach 2004 – 2010.

2.1 Stan techniczny i wyposażenie budynków zasobu Gminy.

Czas powstania budynków:

- do 1939 r. – 230 budynków,
- pomiędzy latami 1945 – 1960 – 13,
- po 1960 r. – 31,
- po 2000 r. – 7.

Wyposażenie infrastrukturalne :

- pełna infrastruktura/ co, cw, wod-kan./ – 21 budynków,
- posiadające instalacje co i wod.-kan. – 45,
- wyposażone w inst.wod.-kan i piece – 169,
- ogrzewanie piecowe, wspólne wc – 44,
- ogrzewanie piecowe, woda z punktów czerp. – 2.

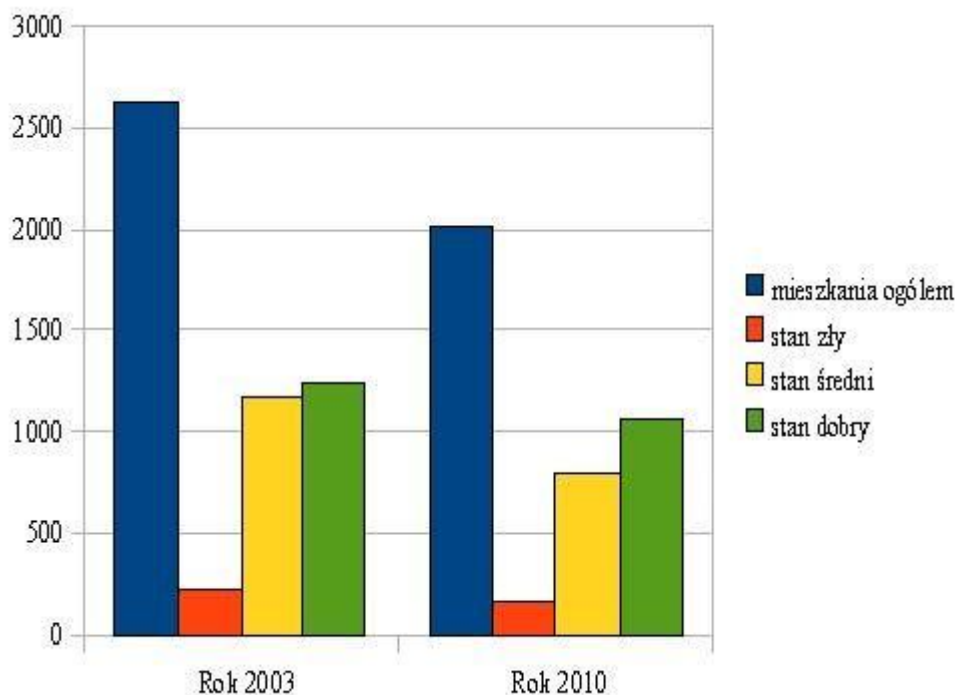
2.2. Ocena zmian strukturalnych i technicznych zasobu mieszkaniowego gminy.

Wyszczególnienie		Stan techniczny			Rodzaje mieszkań		
Mieszkania wg stanu na:	ogółem	zły*	średni**	dobry***	socjalne	własnościowe	komunalne
31.12.2003	2 630	220	1 171	1 239	98	1 130	2 532
31.12.2010	2 012	164	793	1 055	190	1 840	1 822

Uwaga: Stan techniczny mieszkań określają parametry:

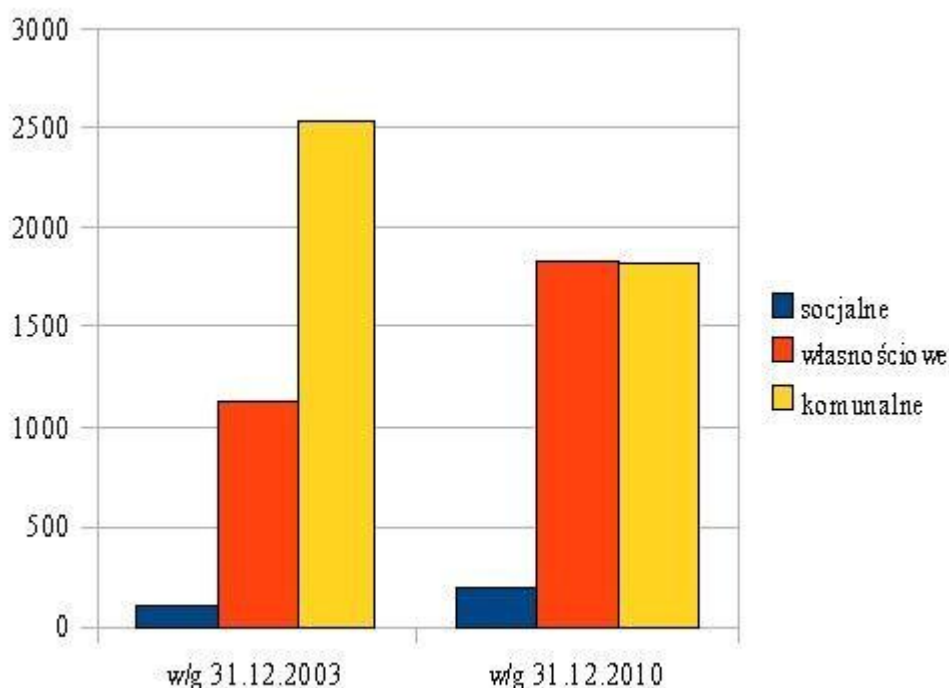
- > zły* – mieszkań w budynku, gdzie istnieje konieczność wykonania remontu co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego w bieżącym roku
- > średni** – zakres remontów jak wyżej, a jego konieczność przeprowadzenia dotyczy okresu najbliższych 2 lat
- > dobry*** – nie zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu przez okres 5 lat od najbliższego przeglądu technicznego.

Zmiana struktury technicznej mieszkań na przestrzeni 2003 – 2010 roku.



Porównując dwa okresy, koniec roku 2003 i 2010 obserwujemy spadek ilości ogółem mieszkań komunalnych będących w gestii miasta spowodowany zbyciem ich na rzecz dotychczasowych najemców (spadek o 24,5 %). Analizując jednocześnie ich stan techniczny proporcjonalnie do procentowego zmniejszenia stanu posiadania lokali należy stwierdzić, iż w roku 2003 mieszkania o złym stanie technicznym stanowiły 8,36 % ogółu to w 2010 było to 8,14 % a więc nieznaczny spadek. Mieszkania o średnim standardzie porównywalnie stanowiły 44,5 % i 39,4 % a o dobrym stanie 47,1 % i 52,4 % tj. nieznacznym wzroście.

Ujmując globalnie, jakość mieszkań miejskich utrzymuje się na niezmiennym poziomie od lat. Świadczy to, iż nakłady na ich utrzymanie pozwalają jedynie zatrzymać proces dekapitalizacji bez możliwości podjęcia procesu rewitalizacji. Dodatkowym elementem wpływającym na ten stan jest wiek pochodzenia budynków, w znaczącym % wybudowanych przed 1939 r. Stawki czynszu od wielu lat nie odpowiadają rzeczywistym potrzebom odnowy tkanki mieszkaniowej.

Struktura społeczna mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozpatrując stan zasobów mieszkaniowych pod kątem społecznego ich podziału, daje się zauważyć postępujący proces rozwarstwiania w dwóch kategoriach: socjalnych i własnościowych. Prawie dwukrotny wzrost ilościowy jednych i drugich świadczy o pogłębianiu się sfery ubóstwa z jednej strony ale też znaczną poprawę obszarów średniej zamożności, pozwalającej wyasygnować u części najemców środki finansowe na wykup lokali.

Wzrost ilości mieszkań socjalnych (z 98 do 190) wynikał z konieczności przekwalifikowania mieszkań komunalnych w socjalne. Przyjęto zasadę, zmieniania statusu mieszkania dotychczasowym najemcom w sytuacjach przewidywanego orzeczenia wyroku eksmisyjnego i przyznania lokalu socjalnego.

Procedura ta dotyczy lokali o standardzie technicznym zbliżonych do wymogów lokali socjalnych, a jednocześnie obniżony czynsz gwarantuje zahamowanie dalszego zadłużania mieszkania przez lokatorów, którzy popadli w trudną sytuację materialną.

Generalnie należy stwierdzić, iż zwiększająca się liczba lokali socjalnych nie wynika z ich dekapitalizacji czy pogarszającego się stanu a sytuacji materialnej najemców. Jest to pomoc ze strony Miasta skutkująca zmniejszeniem czynszu dla lokatorów w dotychczas zajmowanym lokalu.

Postępujący proces zmian własnościowych lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2005- 2011 obrazuje poniższe zestawienie.

Zestawienie sprzedaży mieszkań w latach 2005 – 2011.

Lata	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ilość szt.	69	123	85	140	104	97	65

W okresie lat 2005 – 2011 sprzedano w sumie 683 lokali mieszkalnych a uwzględniając sprzedaż 1 414 lokali przed rokiem 2005, sprywatyzowano łącznie 2 097 lokale mieszkalne co stanowi 55,77 % zasobu mieszkaniowego gminy sprzed procesu prywatyzowania mieszkań komunalnych.

Proces prywatyzacyjny posiada dwie strony, pozytywną i negatywną.

Pozytywnym objawem tego stanu jest:

- większe zaangażowanie współwłaścicieli budynku w racjonalizację wydatków na jego utrzymanie,

- partycypacja współwłaścicieli w kosztach konserwacji i remontach tzw. części wspólnych, a tym samym częściowe odciążenie budżetu miasta,
- większa wrażliwość właścicieli na poprawę stanu technicznego całego budynku i zagospodarowania jego otoczenia traktując to jako inwestycję w posiadane mienie,
- zaangażowanie współwłaścicieli w przeciwdziałanie próbom wandalizmu i dewastacji budynku, □
- poprawa stosunków sąsiedzkich poprzez współdziałanie w interesie jak najlepszego wykorzystania walorów wspólnie nabytego dobra jakim jest współwłasność budynku.

Negatywną stroną jest:

- wykształcenie się w grupie nabywców, współwłaścicieli o bardzo ograniczonej zdolności finansowej, nieposiadających możliwości partycypacyjnej w utrzymaniu budynku w szczególności wnoszenia wkładu na fundusz remontowy,
- pojawienie się zjawiska postrzegania przez wspólnoty wyłącznie partykularnych interesów i żądania wykonawstwa prac np. remonty placów, chodników na terenach miejskich, ale funkcjonalnie związanych z budynkami wspólnotowymi,

Podsumowując wady i zalety zbywania przez miasto lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż generalnie przyjęty kierunek jest słuszny i należy dążyć do jego całkowitego zrealizowania.

Miasto, zgodnie ze swoimi ustawowymi obowiązkami, winno skoncentrować się na zapewnieniu a następnie utrzymaniu socjalnej substancji mieszkaniowej.

2.3. Kształtowanie się nakładów na utrzymanie i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego.

Nakłady poniesione w latach 2005 – 2011.

Lata	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Poniesione wydatki ogółem, w tym:	4 893 611	4 978 515	5 018 536	5 008 692	5 150 332	5 113 877	5 123 596
1. Eksploatacja zasobów komunalnych, w tym:	3 333 437	3 459 012	3 581 259	3 520 204	3 544 066	3 370 503	3 239 959
- energia elektryczna i zobowiązania	200 194	208 887	206 673	230 286	247 920	236 199	237 321
konserwacje i remonty budynki 100% gminne	475 503	415 108	599 194	569 690	722 838	640 907	567 404
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnot	1 419 796	1 529 852	1 488 903	1 472 098	1 440 949	1 379 763	1 201 280
- koszty zarządzanie "Administradora"	685 348	667 393	685 582	637 485	581 376	576 826	654 731
- pozostałe koszty i zobowiązania	440 868	544 569	528 580	535 825	483 261	470 631	529 222
- koszty wywozu nieczystości płynnych	80 448	71 576	46 738	43 233	27 670	0	0
- kary i odszkodowania (zalegania mieszkań)	861	544	1 541	0	49	0	0
- koszty sądowe, komornicze	30 415	21 078	24 046	31 584	40 000	45 000	50 000
2. Świadczenia usług zewnętrznych	1 560 174	1 519 503	1 437 277	1 488 487	1 606 265	1 743 373	1 883 637

Nakłady na budownictwo socjalne i komunalne w latach 2005-2011.

Adres	Rok budowy	Nakłady	Ilość mieszkań
Orzeszkowej 9	2007	1 049 603	12
Sikorskiego 38A	2009	2 568 509	18
Sikorskiego 38B	2010	2 415 573	18
Kościuszki	2011	4 957 978	55
Razem		10 991 663	103

Analizując poniesione nakłady w latach 2005-2011 na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego należy zauważyć ich stabilność. Pozytywnym objawem w strukturze kosztów jest wzrost, choć niewielki, nakładów na remonty i konserwację.

Godnym podkreślenia w procesie rewitalizacji budynków współwłaścicielskich jest trend przechodzenia na ogrzewanie ciepłem zdalnie zasilanym. Gwarantuje to równomierny rozkład temperatur w całym obiekcie (eliminacja np. lokalnych przemarznięć) i posiada wyraźny akcent ekologiczny (eliminacja tzw. niskiej emisji).

Oprócz znaczących nakładów finansowych na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego, miasto zaangażowało w okresie ostatnich czterech lat poważne środki na budownictwo komunalne i socjalne. Kosztem około 11 mln zł wybudowano i zmodernizowano 4 budynki tworząc w nich 103 lokale mieszkalne. Ponoszony wysiłek w utrzymanie w niepogorszonym stanie zasobu mieszkaniowego oraz starania w rozwój budownictwa,

nie zaspokaja jednak jeszcze oczekiwań społecznych naszego miasta. Wieloletnie zapóźnienia w sferze mieszkaniowej nie mogą być w krótkim czasie rozwiązane, wymagają czasu i dużych nakładów. Miasto z całą konsekwencją realizuje cel poprawienia bytowego jej mieszkańców.

2.4. Kształtowanie się czynszu w zł/m² najmu lokali w okresie lat 2005 - 2011.

Lata	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
zł/m ²	2,20	2,40	2,60	2,80	3,00	3,20	3,40

Uwzględniając wartość odtworzeniową 1m² powierzchni mieszkalnej, która wynosiła na koniec roku 2011 – 3 249 zł oraz przeliczając ją na stawkę czynszu, otrzymamy zalecaną wysokość na poziomie 8,12 zł/m². Należy stwierdzić, iż stosowane w Gminie stawki czynszu odbiegają znacznie od zalecanego normatywu. Ich aktualna wysokość kształtuje się na poziomie 39,4 % stawki wynikającej z wartości odtworzeniowej

Chroniąc najuboższą grupę lokatorów ustanowiono czynsz socjalny, który wynosi 50% stawki bazowej a ponadto wobec osób zajmujących lokale komunalne a jednocześnie znajdujących się w ciężkiej sytuacji materialnej, stosowano dodatkowo do 2009 roku, 50% obniżkę czynszową.

3. Prognoza ilości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych miasta w okresie od 2012 r. do 2016 roku.

3.1. Prognoza kształtowania się wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy do roku 2016.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale gminne	1 930	1 936	1 871	1 819	1 744
w tym lokale socjalne	226	278	278	296	296
Lokale do wyburzeń	4	10	10	5	10
Lokale do wybudowania	52	-	18	-	18
w tym lokale socjalne	52	-	18	-	18

Zmniejszenie ilości zasobu mieszkaniowego miasta, prognozowane w kolejnych latach, spowodowane będzie dalszymi wykupami lokali mieszkalnych.

Zauważalny wzrost stanu posiadania lokali socjalnych wynika z konieczności przekształcenia niektórych lokali komunalnych w socjalne z uwagi na ich stan techniczny i sytuację materialną zamieszkujących w nich najemców.

3.2. Prognoza sprzedaży mieszkań w okresie do 2016.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Sprzedaż (w szt.)	45	55	60	65	70

Aktami prawnymi normującym zbywanie lokali mieszkalnych z zasobu gminnego do końca 2011 roku są: Uchwała Rady Miasta Nr XIX/174/07 z dnia 20.12.2007 r. oraz Nr XXII/214/08 z dnia 18.03.2008 r.

Przyjęty w nich preferencyjny system sprzedaży mieszkań (90% bonifikata) dał pozytywny efekt.

Zmniejszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż mieszkań, prowadzi będzie do zahamowania angażowania środków budżetowych w uchwalanych wysokościach funduszu remontowego/ mniejszy udział % we wspólnocie to mniejsze, proporcjonalne wkłady finansowe do ustalanych wysokości funduszu remontowego/.

Obserwuje się, że coraz więcej wspólnot podejmuje poważne zakresy prac remontowych, co powoduje, że Miasto jako współwłaściciel ponosi zwiększone nakłady partycypacyjne w funduszu remontowym. Rozwiązaniem problemu jest utrzymanie oferty bonifikatowego wykupu mieszkań przez dotychczasowych najemców lub przy braku zainteresowania z ich strony, przekwaterowanie do lokali ze 100 % udziałem Gminy i sprzedaży zwolnionych mieszkań na rynku.

Sugerowane rozwiązanie w pierwszej kolejności ze względu na swą atrakcyjność położenia lokali mieszkalnych, winno dotyczyć centrum miasta.

Wprowadzone 28 czerwca 2011 r. Uchwałą Nr IX.78.2011 zmiany w gospodarowaniu nieruchomością Gminy polegającymi na wprowadzeniu z dniem 01.01.2012 r. obniżenia progu bonifikaty do wysokości 50 % ceny lokalu mieszkalnego, może skutkować w bieżącym roku wzrostem zainteresowania wykupem mieszkań. W kolejnych latach należy jednak prowadzić wnikliwy monitoring zainteresowania nabyciem lokali

mieszkalnych dokonując niezbędnych korekt w bonifikatach jako jednego z instrumentów kształtowania struktury mieszkaniowej Gminy.

Przewiduje się, iż pomimo wyhamowania trendu wykupu mieszkań, na koniec 2016 roku 56,7 % całego stanu będą to mieszkania „sprywatyzowane”.

3.3. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych miasta na koniec 2016 r.

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań				Rodzaje mieszkań		
	ogółem	zły	średni	dobry	socjalne	własnościowe	komunalne
Liczba mieszkań (w szt.)	1 744	65	296	1 383	296	2 292	1 448

Na koniec roku 2016 przewiduje się dalszy spadek ilości mieszkań komunalnych ale jednocześnie poprawę ich stanu technicznego. W wyniku podjętych działań modernizacyjnych i planowanych inwestycyjnych substancja mieszkaniowa gminy winna ulec znacznej poprawie - pod warunkiem przeznaczenia planowanych środków finansowych na ich utrzymanie.

4. Analiza potrzeb nakładów finansowych na modernizację i remonty budynków w latach 2012 - 2016 (tys. zł).

Rodzaje robót	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Elewacje	600	800	1000	1000	1500
Dachy	700	700	700	800	1000
Stolarka otworowa	100	100	100	150	200
Instalacje gazowe	150	200	200	50	50
Instalacje wod.-kan.	100	50	50	50	150
Instalacje elektr.	400	400	400	400	500
Klatki schodowe	100	100	100	150	200
Piece fizyczne	50	50	50	50	30
Ogółem nakłady	2 200	2 400	2 600	2 650	3330

Chcąc zachować w nie pogorszonym stanie substancję mieszkaniową zaproponowane nakłady stanowią niezbędne minimum. Ich wzrost powodować będzie progresję w odbudowie natomiast zmniejszenie, dalszą ich dekapitalizację.

Wychodząc naprzeciw problemowi odbudowy czy choćby wstrzymania postępującego zużycia technicznego obiektów wpisanych w rejestr zabytków, Rada Miasta Uchwałą nr L/467/10 z dnia 30 marca 2010 r. określiła zasady udzielania dotacji z budżetu miasta Ełku na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane.

Poważnym instrumentem w procesie przywracania właściwego stanu techniczno-architektonicznego budynków z zasobu miasta jest program rewitalizacji miasta przyjęty Uchwałą Nr XXIII/212/04 z dnia 9 lipca 2004 r. z kolejnymi uchwałami aktualizującymi (Uchwały Nr XXVI/255/08 z 2 września 2008 r., Nr XXXIX/373/09 z 30 czerwca 2009 r. i Nr XLIII/406/09 z dnia 29 września 2009 r.).

W ramach w/w programu istnieje możliwość ubiegania się przez wspólnoty o środki finansowe z Regionalnego Programu Operacyjnego „Warmia i Mazury 2007-2013”.

5. Polityka czynszowa.

Polityka czynszowa kształtowana jest w oparciu o Art.8a i Art.9 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z późniejszymi zmianami.

Aby nie dopuścić do dekapitalizacji substancji mieszkaniowej należy dążyć do uzyskania poziomu stawki czynszowej odpowiadającej wysokością wartości odtworzeniowej 1 m2 powierzchni mieszkalnej.

Skokowy wzrost stawki czynszowej ma prowadzić do urealnienia czynszów. Przy stawkach najmu socjalnego oraz w lokalach tymczasowych (50% wartości czynszu minimalnego) i tak nie przekroczy 50 % stawki odtworzeniowej.

Przyjmując, że wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni mieszkalnej stanowi w chwili obecnej 0,37 należnej wartości, prognozuje się kształtowanie stawek czynszu bazowego do roku 2016 w/g następującego zestawienia:

rok	prognoza* inflacyjna	stawka bazowa	stawka maksymalna	stawka minimalna	% wartości odtworzeniowej
2012	3,6	3,80	5,32	1,90	46,79
2013	3,50	4,20	5,90	2,10	51,72
2014	3,50	4,60	6,40	2,30	56,65
2015	3,40	5,00	7,00	2,50	61,57
2016	3,20	5,40	7,76	2,80	66,50

* wartości w/g analizy Departamentu Polityki Finansowej i Statystyki Ministerstwa Finansów z wykorzystaniem modelu gospodarki polskiej opracowanej przez Departament Analiz i Prognoz Ekonomicznych Ministerstwa Gospodarki i Pracy

Proponowany system polityki czynszowej uwzględnia realia ekonomiczne części społeczeństwa miasta, którzy są najemcami mieszkań komunalnych. Wnioskowany, coroczny próg wzrostu stawek bazowych czynszu, stopniowo zakłada poprawę relacji w stosunku do wartości jakie winne wynosić opłaty za najem uwzględniające stawkę odtworzeniową. 3 % wartości stawki odtworzeniowej 1 m² powierzchni mieszkalnej, w cenach roku bieżącego, należałoby czynsz ukształtować na poziomie 8,12 zł/m² a obecnie stanowi on 3,80 zł/m² tj. niecałe 40 % normatywnej wartości.

Prospołeczna polityka czynszowa pociąga za sobą zjawisko pogłębiania się dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, gdyż czynsz nie wystarczy na wszystkie koszty eksploatacyjne nie mówiąc o remontowych.

Jednym z ważniejszych instrumentów wsparcia najemców będących w trudnej sytuacji finansowej jest dodatek mieszkaniowy, który po spełnieniu ustawowych wymogów może być istotną pomocą w utrzymaniu mieszkania.

5.1. Warunki obniżania czynszu.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm), Prezydent Miasta obniża czynsz za najem lokali mieszkalnych odpowiednio o 30% na wniosek najemców mieszkań, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 351,00 zł brutto, kryterium dochodowego w gospodarstwach wielorodzinnych i 477,00 zł brutto kryterium dochodowego w gospodarstwie jednoosobowym i nie korzystających z dodatku mieszkaniowego.

Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy.

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

Przekształcenie Uchwałą Nr XXVI/254/2001 z dnia 25 kwietnia 2001 r. Rady Miasta Elku zakładu budżetowego - Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Przedsiębiorstwo „Administrator”, Spółka z o. o. wypełniło postanowienia Ustawy z dnia 30 grudnia 1966 r. o gospodarce komunalnej oraz Ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych z późniejszymi zm. oraz wymogi organizacyjno – prawne realizacji niektórych zadań własnych Miasta.

Zmienił się system zarządzania mieszkaniowymi i użytkowymi zasobami Miasta. Czynnikiem wspomagającym procesy gospodarowania było powstanie wspólnot mieszkaniowych, które czynnie jako współwłaściciele włączyły się do efektywniejszego wykorzystywania środków finansowych ale również aspektów organizacyjnych.

Problemem wartym głębszego rozważenia jest dalsze przekształcenie Spółki „Administrator” z jednoosobowej skarbu Gminy w np. pracowniczą poprzez sprzedaż udziałów lub zbycie ich w przetargu nieograniczonym. Takie rozwiązanie dotyczyłoby sprawowania funkcji zarządczej we wspólnotach mieszkaniowych. Administrowanie 100 % zasobem Gminy (dotyczyć będzie 46 budynków), należałoby powierzyć podmiotowi wyłoniemu w przetargu nieograniczonym.

7. Wysokość wydatków oraz źródła ich finansowania.

Elementami finansowymi utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być:

- przychody z tytułu opłat czynszowych oraz wpłat na pokrycie kosztów zarządzania częściami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe),
- zgromadzony fundusz remontowy,
- kredyt remontowy,
- kredyt na budownictwo (socjalne, komunalne),
- środki zewnętrzne (programy operacyjne),
- inne przychody.

8. Prognoza kształtowania się podstawowych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2012 – 2016 (tys. zł).

Wydatki w latach	2012	2013	2014	2015	2016
Eksploatacyjne	4 000	4 200	4 400	4 600	4 800
Remontowe	2 200	2 400	2 600	2 650	3 350
Koszty zarządzania	1 000	1 100	1 200	1 300	1400
Ogółem	7 200	7 700	8 200	8 550	9 550

Przedstawione w powyższej tabeli propozycje wydatków stanowią minimalny pułap potrzeb jedynie gwarantujący utrzymanie zasobu mieszkaniowego w nie pogorszonym stanie.

Postępujący proces dekapitalizacji, wymuszać będzie rezerwowanie w budżecie miasta corocznej kwoty rzędu 2,5 mln. zł. Jednym z elementów ratujących istniejącą sytuację jest również aktywizowanie wspólnot mieszkaniowych w bardziej progresywną politykę remontową. Uświadczenie współwłaścicielom nieruchomości, że warto zaciągnąć kredyt na remont, do którego spłaty wystarczy przeznaczenie uchwalonej, miesięcznej wpłaty na fundusz remontowy. Należy podkreślić, iż od 2009 roku z takiej formy finansowania remontu skorzystało już kilkanaście wspólnot mieszkaniowych. Kierunek ten jest godny dalszego upowszechnienia.

9. Inne działania usprawniające gospodarkę mieszkaniową w tym program informacyjny.

Prekursorskim przedsięwzięciem wartym podjęcia jest propozycja rewitalizacji centrum miasta w systemie partnerstwa publiczno – prywatnego. W/g ogólnych założeń polegałoby to na budowie przez deweloperów mieszkań komunalnych na wskazanych przez Miasto terenach / lub terenach własnych/ a następnie przekwaterowanie najemców mieszkań komunalnych w zaproponowane, nowo wybudowane lokale. Rozliczeniem poniesionych przez deweloperów nakładów byłoby przekazanie, w/g dokonanej wyceny, wykwaterowanych budynków lub lokali miejskich we wspólnotach. Proces ten pozwoliłby na całkowite sprywatyzowanie budynków w centrum miasta, a jak wskazuje praktyka, tam gdzie są właściciele tam jest dbałość o posiadane mienie. Gwarantowałoby to w perspektywie niedługiego czasu przywrócenie budynkom dawny, architektoniczny blask.

Programem wspierającym przedstawioną propozycję jest konieczność równoległego budownictwa socjalnego dla osób z orzeczonymi lub kwalifikujących się do orzeczenia eksmisji a zamieszkujących w budynkach położonych w centrum miasta.

Ustawa z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, wprowadza nowe pojęcie i procedury przyznawania pomieszczenia tymczasowego. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na najem. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Wykonując ustawowy obowiązek cytowanej wyżej Ustawy, Rada Miasta odrębną Uchwałą ustali zasób tymczasowych pomieszczeń. Zasugerowane zostanie Radzie, przeznaczenie na ten cel budynku nr 15 przy ul. E. Orzeszkowej pełniący dotychczas rolę budynku socjalnego lub po adaptacji w budynku po Inkubatorze Przedsiębiorczości przy ul. Łukasiewicza.