



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 grudnia 2022 r.

Poz. 5746

UCHWAŁA NR LXVI/491/2022 RADY GMINY EŁK

z dnia 25 listopada 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 2022 r., poz. 559 ze zm.) 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) uchwala 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.

§ 4. Uchyła się uchwałę Nr LIV/383/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ełk na lata 2022-2026.

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

Załącznik do Uchwały Nr .LXVI/491/2022
Rady Gminy Ełk
z dnia 25 listopada 2022 r.

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



WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ww. ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje powyższe zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Dokumentem planistycznym określającym kierunki działania gminy jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Niniejszy program dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ełk w perspektywie lat 2022 – 2026 oraz obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) 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.

ROZDZIAŁ I**Zasób mieszkaniowy Gminy Elk wraz z prognozą wielkości i stanu technicznego w perspektywie lat 2022-2026**

Zasób mieszkaniowy Gminy Elk tworzą lokale położone w trzech budynkach stanowiących 100% własność Gminy Elk, tj. Bajtkowo 10 (8 lokali), Mostołty 11 (10 lokali), Woszczele ul. Zielona 7 (1 lokal) oraz w budynkach będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych, tj. w m. Bartosze 25 (3 lokale), Chełchy 3 (2 lokale), Chojniak 10 i 11 (2 lokale), Nowa Wieś Ełcka ul. Małeckich 4 (5 lokali), Rożyńsk 41,43 (po 1 lokalu), Rymki 8 (2 lokale), Straduny ul. Kajki 9 (2 lokale), Ruska Wieś 15 (1 lokal). Zasób mieszkaniowy Gminy Elk obrazuje tabela poniżej:

Liczba lokali	Lokale socjalne	Lokale komunalne	Mieszkania Chronione	Lokale przeznaczone do wyłączenia z użytkowania z uwagi na stan budynku	Lokal na zamianę
38	15	16	1	5	1
pow. użytk. zasobu 1603,40 m ²	umowy najmu zawierane na okres 2 lat	umowy najmu zawierane na czas nieokreślony	zarządzany przez GOPS, Mostołty 11	4 lokale w m. Bajtkowo 10; 1 lokal w Nowej Wsi Ełckiej, ul. Małeckich 4	Rożyńsk 41/18
	pow. użytk. 568,01 m ²	pow. użytk. 780,18 m ²	pow. użytk. 37,70 m ²	pow. użytk. 168,31 m ²	pow. użytk. 49,20 m ²

Tab. Zasób mieszkaniowy Gminy Elk, stan na 21.10.2022 r.

Zasób mieszkaniowy Gminy Elk tworzy 38 lokali, z czego 15 lokali zajmowanych jest na zasadach umów najmu socjalnego zawieranego na okres 2 lat, tj. 4 lokale w m. Bajtkowo 10, 9 lokali w m. Mostołty 11, 1 lokal w Rożyńsku 43 oraz 1 lokal w Ruskiej Wsi. Aktualna stawka czynszu za lokal socjalny kształtuje się na poziomie 1,50 zł/1m². W zasobie gminy jest 16 lokali przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony, stawka za czynsz w lokalach komunalnych kształtuje się na poziomie 3,30 zł/1m².

Ze względu na stan techniczny budynków w m. Bajtkowo 10 i w Nowej Wsi Ełckiej przy ul. Małeckich 4, Gmina Elk będzie dążyć do sukcesywnego wyłączania z użytkowania lokali położonych w przedmiotowych budynkach. Aktualnie w budynku gminnym w m. Bajtkowo 10 wyłączono z użytkowania 4 lokale socjalne, a 4 nadal są zajmowane (w tym 3 bezumownie).

W przypadku budynku wspólnoty mieszkaniowej w Nowej Wsi Ełckiej – Gmina Elk jest właścicielem 5 lokali mieszkalnych oraz 1 lokalu użytkowego. Obecnie Gmina wynajmuje 4 lokale komunalne (umowy na czas nieokreślony), a 1 lokal mieszkalny oraz użytkowy pozostają niezasiedlone oraz wyłączone z użytkowania.

Gmina w miarę możliwości finansowych zamierza nabywać do zasobu mieszkaniowego lokale na zamianę, których zasiedlenie będzie proponowane dla dotychczasowych najemców m.in. budynków w m. Bajtkowo 10 i Nowa Wieś Ełcka, Małeckich 4. Nabyty na przełomie roku 2021/2022 do zasobu gminnego lokal w Rożyńsku 41, po przeprowadzeniu gruntownego remontu, będzie stanowić lokal na zamianę.

Stan techniczny lokali i budynków należących do zasobu Gminy Elk uzależniony jest od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych dotychczasowo remontów. Zasób mieszkaniowy Gminy Elk wraz z opisem stanu technicznego przedstawia tabela poniżej:

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ELK

Lp.	Położenie lokalu (adres)	Opis stanu technicznego budynku						Ogólny stan techniczny budynku
		Rok budowy	Konstrukcja i pokrycie dachu	Instalacja elektryczna	Instalacja c.o.	Sieć wodociągowa ----- kanalizacyjna	Termo-modernizacja / Rok	
1	Bajtkowo 10	Budynek przedwojenny	Blachodachówka - stan techniczny średni	Jest/stan techniczny bez uwag	Lokalna / indywidualne	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	2014	średni
2	Mostołty 11	2009	Blachodachówka - stan techniczny dobry	Jest/stan techniczny bez uwag	Lokalna/ piec fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	2009	dobry
3	Bartosze 25	Przed 1945	Dachówka- stan techniczny bardzo dobry	Jest/ stan techniczny średni	Lokalna/ piec fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest ----- Jest	Brak	średni
4	Chelchy 3	Przed 1945	Blachodachówka - stan techniczny dobry	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna/ piec fizyczne w lokalach stan techniczny dobry	Jest ----- Jest	Brak	dobry
5	Chojniak 10	Po 1945	Plaski kryty papą/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna/ indywidualne	Jest ----- Jest	Brak	dobry
6	Chojniak 11	Po 1945	Plaski kryty papą/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna /indywidualne	Jest ----- Jest	Brak	dobry
7	Nowa Wieś Elcka ul. Małeckich 4	Przed 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny średni	Jest/stan techniczny zły	Lokalna/piec fizyczne w lokalach stan techniczny średni	Jest ----- Brak	Brak	średni
8	Rymki 8	Przed 1945	Eternit falisty/ stan techniczny zły	Jest/stan techniczny dobry	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny bardzo dobry	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	Brak	dobry
9	Straduny ul. Kajki 9	Po 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny średni	Jest/ stan techniczny średni	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny dobry	Jest ----- Jest	Brak	średni
10	Woszczele ul. Zielona 7	Po 1945	Dachówka ceramiczna/ stan techniczny dobry	Jest/ stan techniczny dobry	Lokalna/piec fizyczny w lokalu stan techniczny dobry	Jest ----- Zbiornik bezodpływowy	Brak	dobry
11	Rożyńsk 41	1975	Konstrukcja betonowa / pokryty papą	Jest/ remont w 2022 r.	Lokalna / indywidualna	Jest ----- Jest	2022	w trakcie remontu
12	Rożyńsk 43	1975	Konstrukcja betonowa / pokryty papą	Jest/ remont w 2021 r.	Lokalna / indywidualna	Jest ----- Jest	2021	bardzo dobry
13	Ruska Wieś 15	1978	Plaski kryty papą/ stan techniczny średni	Jest/dobry	Lokalna + indywidualna (piecokuchnia)	Jest ----- Jest	Brak	dobry

Tab. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Elk, stan: październik 2022r.

Budynki i lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Ełk w większości wymagają poprawy ich stanu technicznego. Zakres remontów oraz priorytety remontowe w perspektywie lat 2022 – 2026 określone będą na podstawie przeprowadzanych kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków oraz instalacji w zakresie spełniania wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

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.

W ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej, Gmina Ełk zamierza zwiększać swoje zasoby lokalowe, w celu zaspokojenia potrzeb najbardziej potrzebujących rodzin zamieszkujących na jej terenie.

Do tutejszego urzędu wpływa średniorocznie ok. 20 wniosków o przyznanie lokalu komunalnego. Wnioski

te składane są przez rodziny o niskich dochodach, często dotkniętych przemocą w rodzinie, problemami alkoholowymi, dotkniętych chorobami i niepełnosprawnością, czy też rodzin, które utraciły swoje domy w wyniku zdarzeń losowych, takich jak np. pożar.

Gmina Ełk zamierza przystąpić do inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Bajtkowo (dz. o nr geod. 225/8, 225/13). Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny będzie składał się z 2 kondygnacji nadziemnych o funkcji mieszkalnej (o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 502,17 m²) oraz 1 kondygnacji podziemnej o funkcji gospodarczo – technicznej (w tym komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze oraz pomieszczenia techniczne). Na każdej kondygnacji nadziemnej zaprojektowano po 6 lokali mieszkalnych dostępnych z 2 klatek schodowych. Aktualnie Gmina posiada dokumentację projektową oraz wydane pozwolenie na budowę przedmiotowego budynku. Realizacja inwestycji uzależniona będzie od możliwości uzyskania środków finansowych m.in. z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Prognozę stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk w perspektywie okresowej objętej niniejszym programem przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rok	Liczba lokali
1	2022	38
2	2023	39
3	2024	51
4	2025	52
5	2026	53
Prognozowana szacunkowa powierzchnia użytkowa w roku 2026		2 000 m²

Tab. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w Gminie Ełk w latach 2022 – 2026.

ROZDZIAŁ II

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

Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego wyznacza aktualny stan techniczny obiektu, zależny przede wszystkim od jego wieku i stopnia zużycia. Priorytety remontowe wskazywane będą z uwzględnieniem stopni pilności ich wykonania, określonych w zaleceniach okresowych protokołów kontroli stanu technicznego budynków / lokali.

Koszty remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk to wydatki na fundusze remontowe za lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina Ełk jest członkiem oraz wydatki ponoszone w związku z realizacją zadań własnych gminy.

W ramach poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Ełk w perspektywie lat 2022 – 2026 uwzględnia się potrzeby remontowe w zakresie:

- poprawy drożności kominów oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- wymiany starej instalacji elektrycznej,
- poprawy szczelności obróbek blacharskich oraz naprawy/wymiany poszycia dachowego,
- wymiany nieszczelnej stolarki drzwiowej i okiennej,
- naprawy / wymiany kotłów grzewczych,
- naprawy /remontu lokali zwróconych/ nabytych do zasobu gminy,

a także potrzeby zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez nabywanie lokali w dobrym stanie technicznym oraz budowę nowych obiektów mieszkalnictwa komunalnego.

Lp.	Działania	Prognoza wydatków w poszczególnych latach					Razem
		2022	2023	2024	2025	2026	
I KOSZTY REMONTÓW I KONSERWACJI BIEŻĄCEJ							
1	Koszty pokrycia funduszu remontowego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	43 000,00 zł	45 000,00 zł	47 000,00 zł	48 000,00 zł	50 000,00 zł	233 000,00 zł
2	Koszty remontowe wynikające z bieżącej konserwacji (np. wymiana instalacji elektrycznych, stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa obróbek blacharskich)	38 788,76 zł	50 000,00 zł	55 000,00 zł	65 000,00 zł	70 000,00 zł	278 788,76 zł
RAZEM		81 788,76 zł	95 000,00 zł	102 000,00 zł	113 000,00 zł	120 000,00 zł	511 788,76 zł
II KOSZTY INWESTYCYJNE							
1	Zakup lokali	303 000,00 zł	100 000,00 zł	200 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	903 000,00 zł
2	Opracowanie projektu budynku komunalnego mieszkalnego w Bajtkowie	100 000,00 zł					100 000,00 zł
3	Budowa budynku komunalnego mieszkalnego w Bajtkowie	100 000,00 zł	500 000,00 zł	5 000 000,00 zł			5 600 000,00 zł
4	Modernizacja lokali zwróconych do zasobu/nabytych do zasobu	90 000,00 zł					90 000,00 zł
RAZEM		593 000,00 zł	600 000,00 zł	5 200 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	6 693 000,00 zł
RAZEM (I+II)		674 788,76 zł	695 000,00 zł	5 302 000,00 zł	263 000,00 zł	270 000,00 zł	7 204 788,76 zł

Analizę kosztów bieżących oraz inwestycyjnych wynikających ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk przedstawia tabela poniżej:

Tab. Koszty remontów i modernizacji stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk w latach 2022 – 2026.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2026

Zasady nabywania lokali gminnych przez ich najemców określa uchwała 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.

W latach 2022 – 2026 przewiduje się sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Prognozę sprzedaży lokali komunalnych przedstawia tabela poniżej:

Rok	Prognozowana sprzedaż lokali komunalnych	Liczba lokali
2022		0
2023	Sprzedaż lokalu na rzecz jego najemcy – Chojniak 10/4	1
	Sprzedaż lokalu w trybie przetargowym – Chojniak 11/3	1
	Sprzedaż lokalu na rzecz jego najemcy – Woszczele, ul. Zielona 7	1
2024	Sprzedaż lokalu na rzecz jego najemcy – Chełchy 3/4 i 3/5	2
2025	Sprzedaż lokalu na rzecz jego najemcy – Straduny, ul. Kajki 9/7 i 9/9	2
2026	Sprzedaż lokalu na rzecz jego najemcy – Rymki 8/1, 8/2, Bartosze 25/1/2/3	5

Tab. Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2022 – 2026

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

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady kształtowania stawek czynszu za wynajem lokali

Wysokość stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Ełk określa zarządzenie Wójta Gminy Ełk. W odniesieniu do art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), stawka bazowa czynszu ulega zwiększeniu / zmniejszeniu z uwzględnieniem czynników wpływających na wartość użytkową lokali, w szczególności ze względu na: położenie budynku; położenie lokalu w budynku; wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan; ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Ełk wraz z przypisanymi wartościami procentowymi określa tabela poniżej:

Czynniki podwyższające stawkę bazową		Czynniki obniżające stawkę bazową	
Budynek po termomodernizacji	+ 20%	Budynek niedocieplony	- 10%
Centralne ogrzewanie (z zewnątrz)	+ 20%	Brak łazienki/wc w lokalu	- 15%
Położenie lokalu w odległości do 5 km od siedziby Urzędu Gminy Ełk	+ 5%	Położenie lokalu na IV piętrze budynku (bez windy)	- 5%
Budynek posiada przyłącze do kanalizacji	+ 5%	Zły stan budynku, kwalifikacja budynku do całkowitego remontu lub rozbiórki	- 10%

Tab. Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu za najem lokali komunalnych

W zakresie kształtowania stawek czynszu przyjmuje się zasady:

1. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż połowa obowiązującej stawki bazowej.
2. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
3. Nie stosuje się zasad podwyższania / zmniejszania stawki czynszu w przypadku ustalania stawki czynszu dla lokali najmu socjalnego.
4. Wójt Gminy Ełk może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
5. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
6. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

2. Warunki obniżania czynszu

Na podstawie art. 7 ust. 2 i nast. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...), określa się zasady obniżania czynszu najemcom o niskich dochodach:

1. Wójt Gminy Ełk na wniosek najemcy o niskich dochodach może obniżyć o 20% czynsz naliczony według obowiązujących stawek.
2. Obniżka czynszu może być zastosowana jeśli dochód na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 30% najniższej emerytury, a w gospodarstwie domowym jednoosobowym nie przekracza 40% najniższej emerytury.
3. Obniżki nie stosuje się w przypadku pobierania przez gospodarstwo domowe najemcy dodatku mieszkaniowego.
4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt Gminy Ełk, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek
czynszu
na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć
deklarację
o dochodach gospodarstwa domowego lub zaświadczenia z urzędu skarbowego.
5. Wnioskodawca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku nie złożenia deklaracji – obniżki nie udziela się.
6. W celu weryfikacji danych podanych w deklaracji, Wójt Gminy Ełk może zażądać dostarczenia zaświadczenia z urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz innych członków gospodarstwa domowego. W przypadku nie dostarczenia ww. zaświadczenia – obniżki czynszu nie udziela się.
7. Wójt Gminy Ełk może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
8. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić Gminie Ełk 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami Gminy Elk

Gmina Elk zarządza zasobem mieszkaniowym w dwojaki sposób. W budynkach stanowiących stuprocentową własność gminy zarządzanie budynkami/lokalami odbywa się w ramach zadań realizowanych przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Zamówień Publicznych Urzędu Gminy Elk. W budynkach, w których Gmina Elk posiada swoje lokale, zarządzanie nieruchomością wspólną odbywa się w myśl ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. poprzez zarządy wspólnot mieszkaniowych wspomagane przez zawodowych zarządców i administratorów nieruchomości wybieranych przez wspólnoty mieszkaniowe z pośród ofert dostępnych na rynku.

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 eksploatacja lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ VI

Koszty mieszkaniowego zasobu Gminy Elk oraz źródła jego finansowania w latach 2022 – 2026

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować

m.in. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz 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.

W tabeli poniżej przedstawiono pięcioletnią prognozę wydatków bieżących i inwestycyjnych związanych z utrzymaniem gospodarki mieszkaniowej Gminy Elk:

Lp.	Rodzaj kosztów	Prognoza wydatków w poszczególnych latach					Razem
		2022	2023	2024	2025	2026	
1	Koszty pokrycia funduszy remontowych	81 788,76 zł	95 000,00 zł	102 000,00 zł	113 000,00 zł	120 000,00 zł	511 788,76 zł
2	Koszty zakupu lokali	303 000,00 zł	100 000,00 zł	200 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	903 000,00 zł
3	Budynek komunalny w m. Bajtkowo 10 (z dokumentacją i realizacją)	100 000,00 zł	500 000,00 zł	5 000 000,00 zł			5 600 000,00 zł
4	Koszty dostawy energii elektrycznej	17 000,00 zł	10 000,00 zł	11 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	62 000,00 zł
5	Przeglądy okresowe budynków	13 800,00 zł	6 000,00 zł	6 500,00 zł	7 000,00 zł	7 500,00 zł	40 800,00 zł
6	Eksploatacja (koszty opłat wnoszonych do Wspólnot Mieszkaniowych)	35 000,00 zł	47 000,00 zł	48 000,00 zł	49 000,00 zł	50 000,00 zł	229 000,00 zł
7	Usługi bieżącej konserwacji instalacji elektrycznych	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	200 000,00 zł
RAZEM		590 588,76 zł	798 000,00 zł	5 407 500,00 zł	371 000,00 zł	379 500,00 zł	7 546 588,76 zł

Tab. Wydatki za zasób mieszkaniowy Gminy Elk w latach 2022 – 2026

Wyżej wymienione wydatki będą pokrywane ze źródeł finansowych:

- a) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń gospodarczych przynależnych do tych lokali,
- b) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki własne z budżetu Gminy Elk,
- d) dofinansowania i dotacje celowe ze źródeł zewnętrznych (w tym z Banku Gospodarstwa Krajowego).

ROZDZIAŁ VII

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

Gmina Ełk w celu racjonalizacji polityki mieszkaniowej podejmie następujące działania:

1. Bieżące weryfikowanie zaległości czynszowych u najemców oraz ich skuteczniejsze egzekwowanie.
2. Poprawa współpracy z zarządcami budynków, w których Gmina posiada udziały.
3. W uzasadnionych przypadkach kwalifikowanie najemców do zawarcia umowy na czas nieokreślony z dotychczas zawieranych umów najmu socjalnego (w przypadkach dotyczących przedłużania umów na najem socjalny lokali gminnych).
4. Nabywanie lokali na zamianę w celu poprawy warunków mieszkaniowych dotychczasowych najemców wraz ze zbywaniem lokali / budynków wymagających dużych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego budynku.
5. Współpraca z najemcami w zakresie należytego utrzymania stanu lokalu, np. w zakresie utrzymania właściwej wilgotności w lokalach, utrzymania porządku i czystości w lokalach i częściach wspólnych.
6. Nabywanie do zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym lokali na zamianę dla dotychczasowych najemców m.in. budynków w m. Bajtkowo 10 i Nowa Wieś Ełcka, Małeckich 4.
7. Usprawnienie procesu sprzedaży lokali na rzecz najemców zgodnie z planem sprzedaży określonym w rozdziale nr III niniejszego programu.