

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ELK NA LATA 2004 - 2009

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie budownictwa komunalnego stanowi jedno z podstawowych zadań własnych Gminy / Art.7 pkt.7 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym - Dz.U. Nr 16 poz.95 z 1990 r./, a Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U.71 poz.733 z 2001 r . / nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .

I . Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2004 - 2009 .

W/g danych na dzień 31.12.2003 r zasoby mieszkaniowe gminy składały się z następujących ilości i stanu technicznego mieszkań :

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań				Rodzaje mieszkań		Rozbiórki
	ogółem	zły *	średni **	dobry ***	socjalny	własnościowe	
Liczba mieszkań szt.	3829	220	1171	1239	98	1130	64
powierzchnia m2	186.240				3934	54525	2790

Uwaga : Za stan techniczny mieszkania należy uważać :

- * zły - w przypadku mieszkań położonych w budynku gdzie istnieje konieczność wykonania remontu co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego w bieżącym roku
- **średni - kiedy zakres remontu , jak wyżej , konieczny jest do zrealizowania w okresie najbliższych 2 - u lat
- ***dobry - nie zachodzi konieczność remontu przez okres 5 lat tj. do najbliższego przeglądu technicznego

II. Prognoza kształtowania się w latach 2004 - 2009 wielkości zasobów mieszkaniowych oraz ich stanu technicznego

Wyszczególnienie	Lata				
	2003	2004	2005	2006	2007
2008					
Ilość lokali gminnych	2736	2756	2762	2759	2764
2798					
w tym socjalnych	98	104	120	140	180
200					
Ilość lokali do wyburzenia	25	0	19	15	6
15					
Ilość lokali do budowy	36	6	16	20	40
40					
w tym socjalnych		6	16	20	40
40					

III . Analiza potrzeb nakładów finansowych na remonty i modernizacje budynków / w tys.zł / .

Za punkt wyjścia przyjęto stan techniczny zasobów mieszkaniowych w roku 2003 , a prognozowanie nakładów w kolejnych latach nie uwzględnia progów inflacyjnych w danym roku .

Rodzaj robót	Lata				
	2003	2004	2005	2006	2007
2008					
Elewacje	-	250	400	500	600
600					
Dachy	600	300	500	500	500
300					
Stolarka otworowa	20	30	40	40	40
50					
Instalacje gazowe	350	150	200	400	400
300					
Instalacje wod.-kan.	15	20	20	20	30
50					
Instalacje elektr.	200	100	200	300	400
400					
Klatki schodowe	100	100	150	150	200
150					

Piece fizyczne 50	30	50	40	40	30
Ogółem nakłady 1900	516	1000	1550	1950	2200

IV. Analiza sprzedaży lokali gminnych w latach 1996- 2003 i prognoza struktury własnościowej na najbliższą pięciolatkę .

Podstawą prawną zbywania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy miasta Ełk jest Uchwała Rady Miasta Nr XXXI/319/2001 z dnia 14 grudnia 2001 r w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Ełk .
Analizując wielkość sprzedaży mieszkań w poszczególnych latach ostatniego pięciolecia obserwuje się brak stabilności popytu na ten rodzaj dóbr .

	Lata							
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
sprzedaż mieszkań	92	172	80	51	94	71	48	108
sprzedaż lokali użytkowych	27	27	41	23	18	10	9	6

Zgodnie z zasadami przyjętymi Uchwałą , Zarządu Miasta a obecnie Prezydenta kontynuowany jest proces prywatyzacji lokali mieszkalnych i użytkowych . Ze sprzedaży wyłączono jedynie budynki kolidujące z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego , nowo wybudowane przez okres 10 lat oraz przeznaczone do rozbiórki , przebudowy lub modernizacji .

Celem poprawy koniunktury na rynku nieruchomości komunalnych zastosowano szereg preferencji i zachęt dla potencjonalnych nabywców . Najemcy w budynkach komunalnych mogą nabyć zajmowane lokale mieszkalne z bonifikatą do 85 % ich wartości , a ponadto należna kwotę mogą spłacać do 5 lat w oprocentowanych ratach miesięcznych . Najemcy , którzy zgłoszą akces zakupu wszystkich lokali w budynku nabywają uprawnień do 95 % bonifikaty . W wypadku lokali użytkowych , sprzedaż odbywa się w oparciu o zasadę pierwszeństwa zbycia na rzecz dotychczasowego najemcy po uprzednim określeniu ich wartości rynkowej .

Powstające Wspólnoty Mieszkaniowe / zbycie pierwszego lokalu / powodują powstanie dwu bardzo pozytywnych aspektów :

- pierwszego psychologicznego - nabywca lokalu zaczyna poczuwać się do współwłasności budynku - dba o jego racjonalne zarządzanie i właściwą politykę finansami / indywidualne rozliczanie każdego

- budynku /
- drugiego ekonomicznego - nabywca partycypuje w kosztach remontów i utrzymania części wspólnej budynku .

Na koniec 2003 roku mieszkaniowy zasób gminy był w 34 % a lokale użytkowe w 54 % sprywatyzowany .

Prognozując na podstawie roku 2003 i ilości złożonych podań w bieżącym , zakłada się utrzymanie trendu wykupu mieszkań przynajmniej do półrocza br. pozwoli to osiągnąć stopień skomercjalizowania w ok.50 % zasobu mieszkaniowego i 60 % użytkowego .

V. Polityka czynszowa .

Art.9 ust.3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego / Dz.U.Nr 71 poz.733 / ustalał zasady kształtowania poziomu czynszu w zależności od wartości średniorocznego wskaźnika inflacji . Orzeczenie z dnia 2 października 2002 r Trybunału Konstytucyjnego iż w/w artykuł jest niezgodny z art.32 Konstytucji RP spowodowało nowy stan prawny zasad ustalania wysokości czynszu . Jedynymi barierami ograniczającymi jego wzrost jest nie przekroczenie w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej $1m^2$ powierzchni lokalu oraz wprowadzenie podwyżek nie częściej niż co 6 miesięcy .

W/g ostatniego komunikatu Wojewody , wartość odtworzeniowa $1m^2$ lokali wynosi 2039 zł co daje maksymalną stawkę czynszu na poziomie 5,09 zł . Obowiązująca w chwili obecnej w Ełku stawka to 2,00 zł/m² co stanowi 1,17 % wartości odtworzeniowej lokalu .

Faktyczny koszt utrzymania $1m^2$ powierzchni lokalu kształtuje się w wysokości 2,48 zł . Dążąc do zrównoważenia kosztów utrzymania ze stawką czynszową należałoby podwyższyć czynsz o 48 groszy co stanowiłoby 26,6 % obowiązującej stawki . Tak drastyczny wzrost w prowadzonej ekstensywnej polityce czynszowej spowodowałby pogorszenie i tak trudnej sytuacji ekonomicznej ubożającego społeczeństwa miasta .

Przyjmując za zasadę , iż wartość odtworzeniowa lokali nie będzie przekraczała wzrostu inflacyjnego , prognoza kształtowania się stawek czynszu do roku 2009 przedstawiać się będzie :

rok	prognoza inflacji	bazowa	stawka maksymalna	minimalna	% wart..odtworz.
2003	2,0	1,80	2.52	0,90	1,08
2004	2,0	2,00	3.40	1.00	1,2
2005	2,0	2,20	3,74	1,10	1,29
2006	2,5	2,40	4,08	1,20	1,4

2007	3,0	2,60	4,42	1,30	1,51
2008	3,5	2,80	4,76	1,40	1,62

Z uwagi na wypełnienie przez aktualne Zarządzenie Nr 263/2003 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 18 września 2003 r. wszelkich wymogów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie przewiduje się zmian w zasadach ustalania stawek czynszu , chyba że przepisy wyższe rangą je wymuszają .

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

Mając na uwadze wykładnię art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie terytorialnym / Dz.U.13 poz. 74 z późniejszymi zmianami / , oraz art.7 ustawy z dnia 20 grudnia 1966 r. o gospodarce komunalnej / Dz.U.9 poz.43 z późniejszymi zmianami / powołano celem wykonywania zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy , spółkę prawa handlowego z o. o. „ Administrator „ .

Uwzględniając jednak kwestię , że zarządzanie nieruchomością wspólną nie należy do zadań użyteczności publicznej , zachodzi konieczność dalszej modyfikacji systemu organizacyjnego podmiotu powołanego przez Gminę .

Spółka , która aktualnie prowadzi tę działalność musi ulec dalszemu przekształceniu np. w spółkę pracowniczą , w której Gmina nie będzie miała udziałów .

Proces restrukturyzacji tej jednostki będzie prowadzony jeszcze w 2004 r w ramach projektów pilotażowych firmowanych i finansowanych przez Ministerstwo Skarbu .

VII . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .

Źródłem finansowania zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy będą :

- przychody z tytułu opłat czynszowych oraz zarządzania częścią wspólną
- gromadzonego funduszu remontowego
- kredyty remontowe / np. termomodernizacyjnych , komercyjnych /
- kredyty na realizację budownictwa socjalnego / ustawa o domach socjalnych /
- środki unijne / program rewitalizacji , zagospodarowania mienia po wojskowego /
- inne przychody

Prognoza kształtowania się podstawowych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych / tys. zł /

Wydatki w latach	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Eksploatacyjne	3.363	3.430	3500	3590	3700	3850
Remonty	666	1.000	1550	1950	2200	1900
Koszty zarządu	676	690	705	730	750	780
Nakłady ogółem	4705	5120	5755	6270	6650	6530

Wpływy z czynszu i opłat kosztów zarządzania częściami wspólnymi pokrywają wyłącznie wydatki na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych . Uchwalany przez wspólnoty mieszkaniowe fundusz remontowy choć w niewielkich zazwyczaj wysokości pozwoli w perspektywie czasu przeprowadzić na budynkach remonty - przynajmniej zabezpieczające . Wymagać to będzie od Gminy konieczność asygnowania swojej części udziałowej , która w bieżącym roku opiewa na kwotę ok.1 mln zł . Celowym wydaje się utrzymywanie preferencyjnego finansowania przez Gminę remontów wynikłych w wypadkach działania żywiołu jak również prowadzonego procesu rewitalizacji śródmieścia / konieczność rezerwacji w corocznym budżecie dodatkowego co najmniej 1 mln. zł / .

Zdekapitalizowany zasób mieszkaniowy gminy wymaga dodatkowych nakładów , oprócz wpływów czynszowych .

Szacuje się , że wstrzymanie dalszej degradacji technicznej budynków nie będących we Wspólnotach , będzie możliwe w wypadku rezerwowania na ich remonty corocznie w budżecie kwoty nie mniejszej niż 600 tys.zł .

Sumując niezbędne potrzeby / udziały w funduszu remontowym , rewitalizacji i ratowania wyłącznie budynki gminne / co roku na gospodarkę mieszkaniową należałoby z budżetu miasta wydawać ok. 2,6 mln. zł .

Bez podjęcia tego wyzwania zasób mieszkaniowy gminy za kilka lat popadnie w stan nieodwracalnego już procesu rozpadu kończącego żywot wyburzeniami i koniecznością przesiedleń mieszkających tam lokatorów .

VIII Kierunki działań zapobiegających dalszej degradacji zasobu mieszkaniowego gminy oraz racjonalizujące nim gospodarowanie .

1. Budownictwo socjalne .

Ustawowy obowiązek gminy , zapewnienia lokali socjalnych zmienia kierunek inwestowania w budownictwie mieszkaniowym . Dotychczasowe budownictwo komunalne winno być przekazane Towarzystwom Budownictwa Społecznego z jedynie wsparciem gminy np. w postaci przekazanego terenu , jego uzbrojenia itp. .

Gmina winna zająć się wyłącznie tanim budownictwem socjalnym pozwalającym zaspokoić potrzeby mieszkaniowe grupy mieszkańców o najniższych dochodach .

W chwili obecnej zakwalifikowanych jest 20 rodzin na liście do przydziału lokali socjalnych .

Niezwykle drażliwym problemem jest 145 orzeczeń sądowych o eksmisję rodzin do lokali socjalnych .

Nieemożność wywiązania się z powyższego grozi w każdej chwili wytoczeniem Gminie procesów sądowych o zwrot nie opłacanego czynszu przez lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi .

Budownictwo socjalne pozwoliłoby również wszcząć proces rewitalizacji ścisłego śródmieścia poprzez przekwaterowywanie rodzin z budynków zlokalizowanych w centrum miasta ale o niskim standardzie technicznym a następnie przebudowie tych mieszkań i ich sprzedaży .

2. Budownictwo lokali zamiennych .

Miasto boryka się z poważnym problemem zapewnienia lokali zamiennych rodzinom zamieszkującym budynki przeznaczone do rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny bądź niezgodności lokalizacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .

Potrzeby budownictwa zamiennego .

	lata					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
budynki do wyburzeń	6	0	3	3	2	2
ilość mieszkań	25	0	12	27	17	12

Przedstawione powyżej zestawienie obrazuje niezbędne minimum potrzeb budowy mieszkań wynikających wyłącznie z konieczności prowadzenia wyburzeń budynków .

Z uwagi na znaczne koszty prowadzonych dotychczas inwestycji mieszkaniowych godnym rozważenia staje się możliwość wykupu mieszkań w budynkach realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe bądź deweloperów .

Przewodniczący Rady Miasta Elku
Krzysztof Marcińczyk