



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 września 2017 r.

Poz. 3650

OBWIESZCZENIE NR 64/XXVIII/2017 RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 7 września 2017 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020"

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 296, poz. 1579 z 2017 r. poz. 1139) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały 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” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2012 r., poz. 1059) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Uchwałą Nr XVII/449/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z 18 września 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020",
- 2) Uchwałą Nr 600/2013 Pełniącego Funkcje Organów Miasta Elbląg Działającego za Radę Miejską z 22 maja 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020",
- 3) Uchwałą Nr XXIV/672/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z 29 sierpnia 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020",
- 4) Uchwałą Nr XXVII/776/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z 30 grudnia 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020",
- 5) Uchwałą Nr X/193/2015 Rady Miejskiej w Elblągu z 29 października 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020",
- 6) Uchwałą 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",
- 7) Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.71.2012 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 15 marca 2012 r.,
- 8) Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.380.2013 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2013 r.

2. Traci moc Obwieszczenie Nr 45/XXII/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląg na lata 2012-2020".

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Marek Pruszek

Załącznik do Obwieszczenia Nr 64/XXVIII/2017
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 7 września 2017 r.

**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”**

(tekst jednolity)

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 (j. t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020” 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Elblągu

Marek Pruszek

Załącznik do Uchwały Nr XII/329/2012
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 14 lutego 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Programu jest określenie kierunków działania Miasta Elbląg w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) poprawa standardu technicznego zasobu budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- 2)¹ wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej,
- 3) kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 5) dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez usprawnienie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami oraz udostępnianie w szerokim zakresie terenów wewnątrzsiedlowych wspólnotom mieszkaniowym.

§ 2. Ilekróć mowa jest w niniejszym Programie o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg,
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Elbląg,
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020,
- 4)² ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy,
- 6) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt. 5a ustawy,
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt. 6 ustawy,
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg,
- 10) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Elbląg,
- 11) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- 12) 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,

¹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 1 uchwały 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", która weszła w życie 26 grudnia 2015 r.

² W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 13)³ dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 14) ZBK - należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu,
- 15) ETBS - należy przez to rozumieć Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Elblągu,
- 16) MOPS - należy rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Elblągu,
- 17)⁴ PPP - należy przez to rozumieć partnerstwo publiczno-prywatne, o którym mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 18)⁵ 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.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne

§ 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 31 grudnia każdego roku.

3.⁶ (skreślony).

4.⁷ (skreślony).

5.⁸ (skreślony).

6.⁹ (skreślony).

7.¹⁰ (skreślony).

8.¹¹ (skreślony).

9.¹² Stan do 2014 roku oraz prognozę oceny stanu technicznego budynków gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6

Stan na lata 2012-2014 oraz prognoza oceny stanu technicznego budynków w latach 2015 - 2020									
L.p.	[stan na 31 grudnia każdego roku]	Własność	Ogółem budynki	Zły		Średni		Dobry	
				Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
1	2012	Gmina	234	80	34	147	63	7	3

³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 2 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 2 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 2 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁷ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁸ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁰ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹¹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹² W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

		Wspólnoty Mieszkaniowe	909	0	0	639	70	270	30
		Ogółem	1143	82	7	784	69	277	24
2	2013	Gmina	227	73	32	146	64	8	4
		Wspólnoty Mieszkaniowe	827	0	0	515	62	312	38
		Ogółem	1054	73	7	661	63	320	30
3	2014	Gmina	216	63	30	144	66	9	4
		Wspólnoty Mieszkaniowe	809	0	0	458	57	351	43
		Ogółem	1025	63	6	602	59	360	35
4	2015	Gmina	199	53	27	136	68	10	5
		Wspólnoty Mieszkaniowe	781	0	0	411	53	370	47
		Ogółem	980	54	6	528	54	398	40
5	2016	Gmina	188	43	23	134	71	11	6
		Wspólnoty Mieszkaniowe	768	0	0	342	45	426	55
		Ogółem	956	43	4	476	50	437	46
6	2017	Gmina	176	33	19	131	74	12	7
		Wspólnoty Mieszkaniowe	755	0	0	294	39	461	61
		Ogółem	931	33	4	425	46	473	50
7	2018	Gmina	166	21	12	132	80	13	8
		Wspólnoty Mieszkaniowe	742	0	0	246	38	496	62
		Ogółem	908	21	2	378	42	509	56
8	2019	Gmina	154	10	7	130	84	14	9
		Wspólnoty Mieszkaniowe	734	0	0	206	28	528	72
		Ogółem	888	10	1	336	38	542	61
9	2020	Gmina	143	0	0	128	90	15	10

	Wspólnoty Mieszkaniowe	726	0	0	166	23	560	77
	Ogółem	869	0	0	294	34	575	66

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

** średni stan techniczny – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie 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”

10. 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.

11.¹³ (skreślony).

12.¹⁴ Skreślony).

13.¹⁵ (skreślony).

14.¹⁶ (skreślony).

15.¹⁷ (skreślony).

16.¹⁸ Stan zasobu do 2014 roku oraz prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem budynków w całości należących do Gminy Miasto Elbląg oraz lokali gminnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2015-2020, przedstawiają tabele nr 10 i 11:

Tabela nr 10

Zasób mieszkaniowy – lokale											
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza						Ogółem 2012-2020
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Ubytek gminnych lokali mieszkalnych w latach										
1.1.	Sprzedaż lokali gminnych	445	1206	285	300	200	200	200	150	150	3136
1.2.	Wyburzenia budynków [ilość lokali]	63	24	33	70	48	48	42	50	50	428
	Ogółem	508	1230	318	370	248	248	242	200	200	3564

¹³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁵ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁷ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁸ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2.	Przyrost gminnych lokali mieszkalnych										
2.1	budynki komunalne - po 1 budynku co drugi rok	0	80	0	0	30	0	30	0	30	170
Ogółem		0	80	0	0	30	0	30	0	30	170
3.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	8351	7843	6693	6375	6005	5787	5539	5327	5127	
4.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku	508	1230	318	370	248	248	242	200	200	
5.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	0	80	0	0	30	0	30	0	30	Ubytek
6.	Prognoza zasobu na 31 grudnia danego roku	7843	6693	6375	6005	5787	5539	5327	5127	4957	3394

Tabela nr 11

Zasób mieszkaniowy – budynki											
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza						Ogółem 2012-2020
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Ubytek budynków mieszkalnych w latach										
1.1	w związku ze sprzedażą ostatniego lokalu w budynku	14	84	20	30	15	15	15	10	10	213
1.2	Wyburzenia budynków w 100% gminnych	9	4	7	13	8	8	7	8	8	72

1.3	w związku ze sprzedażą budynków 100% gminnych o charakterze willowym (1- 2 lokali)	3	3	2	2	2	2	2	2	2	20
Ogółem		26	91	29	45	25	25	24	20	20	305
2.	Przyrost budynków w latach										
2.1	Budynki komunalne	0	2	0	0	1	0	1	0	1	5
Ogółem		0	2	0	0	1	0	1	0	1	5
3.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	1169	1143	1054	1025	980	956	931	908	888	
4.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku	26	91	29	45	25	25	24	20	20	
5.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	0	2	0	0	1	0	1	0	1	Ubytek
6.	Prognoza zasobu na 31 grudnia danego roku	1143	1054	1025	980	956	931	908	888	869	300

Budynki w 100% Gminne										
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	248	234	227	216	199	188	176	166	154
2.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku [1.2. + 1.3]	12	7	9	15	10	10	9	10	10

3.	Ubytek - pierwsza sprzedaż; powst. wspólnoty	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
4.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	0	2	0	0	1	0	1	0	1	Ubytek
5.	Zasób na 31 grudnia danego roku	234	227	216	199	188	176	166	154	143	105
Budynki wspólnot mieszkaniowych											
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza						
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	921	909	827	809	781	768	755	742	734	
2.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku [1.1]	14	84	20	30	15	15	15	10	10	
3.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku (powst. nowych wspólnot)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	Ubytek
4.	Zasób na 31 grudnia danego roku	909	827	809	781	768	755	742	734	726	195

W latach 2016-2020 zakłada się pozyskanie do zasobu 3 nowo wybudowanych budynków komunalnych z 90 lokalami mieszkalnymi. Jednocześnie z zasobu ubędzie 428 lokali w wyniku rozbiórki budynków oraz 3136 mieszkań w drodze sprzedaży najemcom. Przewiduje się że na 31.12.2020 roku zasób mieszkaniowy gminy wyniesie 4957 lokali i zmniejszy się w stosunku do 2012 roku o 3394 lokale. Ocenia się, że w grudniu 2020 roku mieszkaniowy zasób gminny będzie zlokalizowany w 143 budynkach w całości gminnych oraz w 726 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów budynków i lokali

§ 4. 1. Wskazuje się oczekiwany standard budynków gminnych:

- 1)¹⁹ (skreślony),
- 2) sprawne przewody kominowe,
- 3) sprawne instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 4) konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,

¹⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 5) zabezpieczenie budynków poprzez uszczelnienie dachów oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowych,
- 6) elewacje bez ubytków tynków i okładzin, w miarę możliwości ściany zewnętrzne docieplone,
- 7) czyste i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku.

2. Wskazuje się oczekiwany 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 istniejące instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

3. Wskazuje się minimalny standard lokali socjalnych:

- 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 istniejące instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze).

4.²⁰ (skreślony).

5. Szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych budynków gminnych na podstawie oceny ich stanu technicznego określono w poniższej tabeli:

Tabela nr 13

Potrzeby remontowe budynków gminnych			
Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w tys. zł	Ilość zadań
1.	Roboty elektryczne	2567,5	1027
2.	Roboty zduńskie	2184,3	809
3.	Roboty stolarskie	4108,0	4108
4.	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	2100,0	420
5.	Roboty posadzkarско-ciesielskie	7392,0	1232
6.	Roboty murowe	768,0	128
7.	Roboty ślusarsko-kowalskie	522,0	87
8.	Roboty izolacyjne	1695,0	113
9.	Roboty dekarские	13000,0	130
10.	Roboty malarskie	1725,0	115

²⁰ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

11.	Roboty elewacyjno-dociepleniowe	33000,0	165
12.	Usługi projektowe	1560,0	200
13.	Wodomierze	3331,5	2210
14.	Detektory	168,6	1124
Razem:		71121,9	11868

6. Szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych w gminnych lokalach mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały określono w poniższej tabeli:

Tabela nr 14

Potrzeby remontowe lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych			
L.p.	Rodzaj robót	Nakłady w tys. zł	Ilość zadań
1.	Roboty elektryczne	6 570,0	2 628
2.	Roboty zduńskie	2 659,5	985
3.	Roboty stolarskie	7 886,0	7 886
4.	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	3 285,0	657
5.	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	978,0	1 643
6.	Roboty murowe	1 968,0	328
7.	Wodomierze	1 380,0	9 200
8.	Detektory	591,6	3 944
Razem:		25 318,1	27 271

7. Opis wyszczególnionych w tabelach nr 13 i 14 rodzajów robót remontowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 15

L.p.	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 wyburzanych (wymiana).
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 tlenu węgla.

8. Potrzeby remontowe budynków gminnych łącznie z lokalami mieszkalnymi oraz lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych szacuje się na kwotę 96 440 000,00 zł (tabela nr 13 i 14).

9. 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.

10. Wskazuje się na priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany remontów:

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

11.²¹ Potrzeby remontowe kwalifikowane jako priorytet do wykonania w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:

²¹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

Tabela nr 16

L.p	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe			Razem
		Nakłady w tys. zł	Ilość zadań		
			Gmina 100%	Wspólnota	
1.	Roboty elektryczne	422,4	25	151	176
2.	Roboty zduńskie	2300,4	247	605	852
3.	Roboty stolarskie	1354,0	502	852	1354
4.	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz	95,0	7	12	19
5.	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	978,0	39	124	163
6.	Roboty murowe	888,0	83	65	148
7.	Roboty ślusarsko-kowalskie	235,0	47	0	47
8.	Roboty izolacyjne	615,0	41	0	41
9.	Roboty dekarские	8300,0	83	0	83
10.	Roboty malarskie	1335,0	89	0	89
11.	Roboty elewacyjno-dociepleniowe	6800,0	34	0	34
12.	Przygotowanie lokali do zasiedlenia	5400,0	360	0	360
13.	Usługi projektowe	1560,0	200	0	200
14.	Wodomierze	1711,5	2210	9200	11410
15.	Detektory	450,0	1124	3376	4500
Razem:		32444,3	5091	14385	19476

Zakres robót określony w tabeli Nr 16 dotyczy budynków i lokali gminnych oraz lokali gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

12. 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.

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

14.²² Prognozę nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków gminnych w latach 2012-2020 przyjętych jako priorytet, przy założeniu wdrożenia nowych zasad ustalania stawki czynszu przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 17

Kategoria wydatków	Nakłady na realizację robót remontowych w tys. złotych								
	Planowane* Wykonanie **			Prognoza					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Roboty remontowe budynków gminnych	500* 428 **	500* 54**	500* 185**	70	500	500	300	300	300
Rozbiórki budynków	150* 71**	150* 78**	150* 258**	100	100	100	70	70	70
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	1200* 1.022**	1200* 995**	1200* 849**	690	1000	1000	900	900	900
Usuwanie awarii	300* 561**	300* 369**	300* 448**	213	200	200	200	200	200
Orzeczenia, dokumentacja techniczna	50* 35**	50* 16**	50* 31**	20	20	20	20	20	20
Pozostałe remonty	1300* 2.279**	1300* 960**	1300* 1.136**	807	1180	1180	1010	1010	1010
Ogółem Gmina	3500* 4.396**	3500* 2472**	3500* 5893**	1.900	3000	3000	2500	2500	2500
	10.500*/9.775**			15.400					
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	7600* 7.673**	7400* 6.647**	7300* 5.893**	6.000	6.000	5.900	5.800	5.700	5.600
	22.300*/20.213**			35.000					
Razem	11100* 12.069**	10900* 9.119**	10800* 8.800**	7.900	9.000	8.900	8.300	8.200	8.100
	50.400								

²² W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

15.²³ Przedstawiona w tabeli nr 16 kwota wynikająca z priorytetowych potrzeb remontowych w wysokości 32.444.300 zł, w porównaniu do tabeli nr 17 określającej wartość poniesionych nakładów w latach 2012 - 2014 w wysokości 9.775.000 zł oraz prognozowaną kwotę nakładów w latach 2015 - 2020 w wysokości 15.400.000 zł, wykazuje różnicę w wysokości 7.269.300 zł. Niedobór środków na nakłady remontowe należy uzupełnić dotacją przedmiotową.

16. Realizacja Programu winna doprowadzić do podwyższenia stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego, w tym również budynków należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5.²⁴ 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Elbląg, użytkowane na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

2. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Elblągu. W trakcie funkcjonowania Programu zasady te będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby zostaną dokonane ich zmiany.

3. Prognozę sprzedaży mieszkań przyjęto na poziomie ok. 300 lokali w 2015 roku, w latach 2016 - 2018 po 200 lokali rocznie a w latach 2019 - 2020 po 150 lokali, przy założeniu średniej powierzchni sprzedawanego lokalu na poziomie 45 m². Faktyczną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012- 2014 oraz planowaną sprzedaż mieszkań w latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 18

Rok	Liczba sprzedanych lokali	p. u. [m ²]
XII 2012	445	20.025
XII 2013	1206	54.270
XII 2014	285	12.825
XII 2015	300	13.500
XII 2016	200	9.000
XII 2017	200	9.000
XII 2018	200	9.000
XII 2019	150	6.750
XII 2020	150	6.750
Ogółem	3136	141.120

Przy pełnej realizacji założeń w zakresie prywatyzacji, z zasobu na koniec 2020 roku ubędzie 3136 mieszkań o powierzchni 141.120 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.

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

²³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 lit. e uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

²⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 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) lokale socjalne,
- 6) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

5. 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)²⁵ przed zasiedleniem przez najemcę, lokal został wyremontowany ze środków finansowanych Gminy. Dopuszcza się sprzedaż takiego lokalu po upływie 5 lat od dnia podpisania umowy najmu lub po spłacie przez najemcę całości środków przeznaczonych na remont.

6. Przepisów ust. 5 nie stosuje się w przypadku lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu dokonanej przez najemcę.

7. W szczególnych przypadkach Miasto skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących złożenia najemcy oferty nabycia zajmowanego lokalu oraz wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty nabycia z zastrzeżeniem, że Miasto zapewni najemcy inny lokal zamienny. 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

§ 6.²⁶ 1. Dążąc do uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym pokrycie faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i rozpoczęcia koniecznego inwestowania w ten zasób, wprowadza się w latach 2013 - 2020 stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych w przedziale od 2% do 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

- 1) wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,

²⁵ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 1 lit. a Uchwały 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”.

²⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1 oraz w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 1 uchwały 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", która weszła w życie 25 września 2013 r.

2)²⁷ wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, stawka ta może być podwyższona.

2. Wprowadza się stawkę czynszu dla lokali socjalnych w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

3. Wprowadza się stawkę czynszu dla pomieszczeń tymczasowych w wysokości połowy czynszu socjalnego.

4.²⁸ Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy, o której mowa w ust.1 ustala się system czynników wpływających na poziom czynszu określony w poniższej tabeli:

Tabela nr 19²⁹

Nr pozycji	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki/zwyżki techniczne w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony w budynku, kwalifikowanym 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 %

²⁷ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 1 uchwały 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", która weszła w życie 19 lipca 2013 r.

²⁸ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1 oraz brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 1 uchwały 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", która weszła w życie 25 września 2013 r.

²⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 1 uchwały 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", która weszła w życie 20 stycznia 2014 r.

8.	Lokal położony w budynku wolno stojącym o liczbie lokali do 7 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 %
----	--	--------

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.

5. Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników określonych w tabeli Nr 19 nie może przekroczyć 3,00% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

5a.³⁰ Stawki czynszu najmu 1 m² dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Prezydent w drodze zarządzenia na podstawie postanowień § 6.

6.³¹ W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe według następujących kryteriów określonych w poniższej tabeli:

Tabela nr 20

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
Do 125% najniższej	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%

7. Obniżek dochodowych, o których mowa w ust. 6 nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1)³² 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 ugody lub zadłużenie zostało spłacone,
- 2) zamieszkują w lokalach podnajętych oraz zajętych samowolnie,

³⁰ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 uchwały 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", która weszła w życie 25 września 2013 r.

³¹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

³² W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 27.

3)³³ 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.

8. 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)³⁴ 70 m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej 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 zamieszkałych w lokalu.

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkałych w lokalu.

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

10.³⁶ Łączne obniżki dochodowe i techniczne nie mogą przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że w lokalach gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyliczona stawka czynszu nie może być niższa od wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną w obrębie danej nieruchomości. Koszty te obejmują: fundusz remontowy, koszty eksploatacji części wspólnych oraz koszty sprawowania zarządu.

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

12.³⁷ (uchylony).

Rozdział 6.

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

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

1) Prezydent Miasta Elbląga,

2) Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu.

2. ZBK zarządza, zgodnie ze statutem przyjętym odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu:

³³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 27.

³⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

³⁵ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 1 i 2 uchwały 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", która weszła w życie 24 października 2012 r.

³⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 lit. e uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

³⁷ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 26 oraz uchylony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr PN.4131.380.2013 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2013 r.

- 1) zasobem mieszkaniowym Miasta,
- 2) lokalami użytkowymi oraz nieruchomościami zabudowanymi przeznaczonymi na funkcje publiczne i usługowe,
- 3) terenami osiedlowymi stanowiącymi własność Miasta,
- 4) pozostałymi nieruchomościami, nie przekazanych do zarządzania innym jednostkom, bądź departamentom Urzędu Miejskiego, do czasu ich trwałego rozdysponowania lub zagospodarowania zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

4. 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

§ 8.³⁸ 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 np. uzyskane w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

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

- 1) dochody z czynszów lokali mieszkalnych wyliczono z uwzględnieniem:
 - a)⁴⁰ wprowadzenia nowych regulacji czynszowych w latach 2016-2018 od dnia 1 stycznia każdego roku z zastrzeżeniem, że w 2016 roku nowe stawki czynszu zostaną wprowadzone w I półroczu,
 - b) wprowadzenia stawki czynszu dla lokali socjalnych zgodnie z ustawą,
 - c) zniżki i wyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu wynikającej ze stanu technicznego lokali mieszkalnych wyliczonej w oparciu o aktualny standard tych lokali – max. obniżka 30%,
 - d)⁴¹ średniorocznego zmniejszenia powierzchni oczynszowanej w wysokości prognozowanej w tabeli nr 18,
- 2) dotację celową z przeznaczeniem na remonty odzyskanych lokali mieszkalnych stanowiącą równowartość 30% kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkań,
- 3)⁴² dotację celową stanowiącą równowartość kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na wolnym rynku w przypadku braku chętnych na najem tych lokali,
- 4) dotację przedmiotową przyznaną w latach 2012-2015 r.,

³⁸ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 29.

³⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 7 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴⁰ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 30.

⁴¹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 30.

⁴² W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 30.

- 5) dochody z tyt. 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,
- 6) wpływy czynszowe z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i reklam przyjęto na poziomie planowanych przychodów roku bieżącego.

4.⁴³ Stan do 2014 roku oraz prognozę wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane wpływy czynszowe w latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 21

Źródła finansowania	Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. zł								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dochody czynszowe lokali mieszkalnych	17.044	20.404	14.414	12.437	11.680	10.510	9.460	8.090	7.280
Dotacja z budżetu miasta	4.245	2.016	1 500	1.500	-----	-----	-----	-----	-----
Inne zwiększenia	939	858	1.056	2.532	3.130	3.260	3.430	4.620	5.250
Inne dochody	3.436	3.348	3.337	3.214	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Ogółem	25.664	26.626	20.307	19.683	18.010	16.970	16.090	15.910	15.730

5. 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 wydatków eksploatacyjnych, remontowo-modernizacyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 9. 1.⁴⁴ (skreślony).

2. Przy opracowaniu prognozy wysokości wydatków gospodarki mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

- 1) koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmujące zaliczki na fundusz remontowy i eksploatację oraz wynagrodzenie zarządców założono w oparciu o wzrost wydatków z lat poprzednich przy jednoczesnym ich korygowaniu o planowaną sprzedaż lokali,
- 2) spłatę wykupionych wierzytelności podano w oparciu o bankowy harmonogram spłat,
- 3) koszty remontów i konserwacji zaplanowano w oparciu o przyjęte priorytety remontowe i możliwości finansowe zakładu,
- 4) koszty bieżącej eksploatacji zaplanowano w wysokości bieżących wydatków z założeniem, że wzrost cen usług zostanie zbilansowany zmniejszeniem powierzchni,

⁴³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 7 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 8 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

5) koszty zarządu prognozuje się w oparciu o planowane wydatki z 2011 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 przedstawioną w tabeli Nr 18).

3.⁴⁵ Prognozę przychodów i wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 22⁴⁶

Wyszczególnienie	Przychody i wydatki gospodarki mieszkaniowej w tys. zł								
	Wykonanie			Prognozowane					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody :	25.664	26.626	20.307	19.683	18.010	16.970	16.090	15.910	15.730
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (WM):	11.466		8.769	8.900					
fundusz remontowy	7.673	6.647	5.893	6.000	6.000	5.900	5.800	5.700	5.600
eksploatacja	2.406	2.069	1.871	1.800	1.750	1.700	1.650	1.600	1.550
	1.387	1.162	1.005	1.100	1.000	1.070	1.040	1.010	980
Splata wykupu wierzytelności	2.446	2.441	2.309	3.240	810	0	0	0	0
Koszty remontów i konserwacji	4.396	2.472	2.907	1.900	3 000	3 000	2 500	2 500	2 500
Koszty bieżącej eksploatacji	2.288	2.621	2.221	2.170	2.000	2 000	2 000	2 000	2 000
Koszty zarządu ZBK	4.379	3.864	3.545	3.473	3.450	3.300	3 100	3 100	3 100
Wydatki :	24.975	21.276	19.751	19.683	18.010	16.970	16.090	15.910	15.730

4.⁴⁷ Stan do 2014 roku oraz prognozę wysokości jednostkowego czynszu w zasobie mieszkaniowym na lata 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 23⁴⁸

Stawka czynszu	Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu w zł/m ² w latach 2012-2020								
	Wykonanie			Prognozowane					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bazowa	4,14	8,02	6,00	6,00	6,30	6,62	6,95	6,95	6,95

⁴⁵ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 8 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 29.

⁴⁷ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 8 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴⁸ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 29.

Średnia wynikowa po ulgach technicznych	4,43	7,20	5,38	5,38	5,67	6,00	6,30	6,30	6,30
Średnia wynikowa po ulgach dochodowych	4,43	6,65	4,85	4,85	5,07	5,44	5,65	5,65	5,65
Średnia uzyskiwana	4,08	5,66	4,12	4,12	4,31	4,60	4,76	4,76	4,76

Rozdział 9.

Inne działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. 1.⁴⁹ Zakłada się usprawnienie systemu zamiany lokali poprzez:

- 1) pomoc mieszkańcom w dokonywaniu dobrowolnych zamian mieszkań,
- 2) poprawę warunków dla najemców zamieszkujących lokale 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) wymianę lokali mieszkalnych podlegających prywatyzacji, w przypadku gdy najemca nie zamierza skorzystać z prawa pierwokupu nabycia zajmowanego lokalu,
- 6) wymianę 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, w tym socjalnych, zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń:

- 1)⁵⁰ budowa budynków komunalnych,
- 2) adaptacje i modernizacje istniejących budynków stanowiących własność Miasta Elbląg,
- 3) pozyskiwanie lokali i budynków od innych instytucji,
- 4) zakup lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
- 5) wynajem od innych podmiotów,
- 6) w ramach PPP,
- 7) w zamian za grunty przekazane inwestorom realizującym inwestycje mieszkaniowe,
- 8) weryfikacja umów najmu lokali mieszkalnych i wypowiedanie umów tym najemcom, którzy posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innych zasobach.

4. Dopuszcza się zastosowanie mobilnych całorocznych kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

5. zbywanie wierzytelności nieściągalnych podmiotom zewnętrznym oraz zlecanie tym podmiotom windykacji należności w celu umożliwienia odzyskania należności.

⁴⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 5 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 29.

⁵⁰ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 9 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

6.⁵¹ prowadzenie Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych dla zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych.

7. Wyłącza się możliwość zawierania umów najmu na lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały.

8. 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 zamieszkałych 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)⁵² podjęcie współpracy z podmiotami zewnętrznymi w zakresie eksmisji lokatorów do pomieszczeń tymczasowych,
- 2) zwiększenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w celu przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych poprzez:
 - a) budowę nowych lub adaptację istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) wskazywanie, jako lokal socjalny, lokali o obniżonym standardzie z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) wzmocnienie działań windykacyjnych mających na celu uzyskiwanie wyroków sądowych nakazujących eksmisję zadłużonych lokatorów,
- 4) maksymalne skrócenie procesu windykacji należności, w tym wzmocnienie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem ograniczenia przedawniania się należności,
- 5)⁵³ zbywanie wierzytelności nieściągalnych, podmiotom zewnętrznym umożliwiające odzyskanie tych należności,
- 6)⁵⁴ wdrożenie Kompleksowego Programu Naprawczego skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań pomocowych dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Elbląga,
- 7) współpracę z MOPS w Elblągu, w przedmiocie rozpoznawania sytuacji socjalno – bytowej dłużników oraz określenia sposobów udzielania pomocy zadłużonym lokatorom,
- 8)⁵⁵ wdrożenie Programu Oddłużeniowego skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań pomocowych dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Elbląga.

9.⁵⁶ (skreślony).

10. Miasto będzie kontynuowało 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 mieszkaniowego społecznego.

⁵¹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 5 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 29.

⁵² W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 9 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 9 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 9 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁵ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 9 lit. e uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 9 lit. f uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

11. 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 finansowych 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.

Rozdział 10.

Pomoc Miasta dla rodzin z zadłużeniem czynszowym zajmujących lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym

§ 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)⁵⁷ 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,
- 5) stałą współpracę z MOPS w Elblągu w zakresie możliwości udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika (wywiad).

Rozdział 11.

(skreślony)⁵⁸

Rozdział 12.

Podsumowanie

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

- 1) optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego, w tym określenia zasobu mieszkaniowego nie podlegającego sprzedaży,
- 2) racjonalizacji polityki czynszowej poprzez dostosowanie wysokości opłat czynszowych do faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,

⁵⁷ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 29.

⁵⁸ Skreślony przez § 1 pkt. 11 uchwały, o której mowa w odnośniku 1 oraz uchylony w części przez Rozstrzygnięcie Nadzorcze PN.4131.71.2012 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 15 marca 2012 r.

- 3) utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym oraz podwyższenia standardu budynków i lokali poprzez odpowiednie zaplanowanie i realizację remontów budynków i lokali,
- 4) racjonalnej sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) usprawnienia oraz rozszerzenia oferty w ramach systemu zamiany mieszkań,
- 6) usprawnienia procesu windykacyjnego,
- 7) wdrożenia systemu pozyskiwania lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 8)⁵⁹ pozyskiwania do zasobu nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę budynków, modernizację i adaptację nieruchomości gminnych, 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.

⁵⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt. 12 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.