

Poznań, dnia 29.04.2013 r.

**Sprawozdanie ze spotkania GWD-gospodarka mieszkaniowa  
w Ełku, w dniach 18.04-19.04.2013 r.**

1. VI spotkanie GWD w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej odbyło się w dniach 18 i 19 kwietnia 2013r. w Ełku. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Dąbrowy Górniczej, Olsztyna, Nowego Tomyśla, Mławy, Działdowa, Złotowa i Białej Podlaskiej, oraz przedstawiciele Związku Miast Polskich.
2. Spotkanie GWD w Ełku zgromadziło członków grupy społecznej i mieszkaniowej. Program zawierał tematykę, która dotyczyła zarówno grupę społeczną jak i mieszkaniową, stad program został tak opracowany, aby zagadnienia będące przedmiotem zainteresowania obu grup odbywały się razem, a szczegółowe problemy dotyczące grupy mieszkaniowej prowadzone były oddzielnie.
3. W dniu 17.04.2013 r. Prezydent i Zastępca Prezydenta Miast Ełk przywitani uczestników GWD i przedstawili Miasto, jego charakterystykę i uwarunkowania środowiskowe, społeczno – gospodarcze mające bezpośredni wpływ na rozwój Ełku. Uczestnicy GWD mogli obejrzeć film promujący miasto.
4. Pani Danuta Mandziarz, Kierownik Referatu Mieszkaniowego w Urzędzie Miasta w Ełku zapoznała członków GWD – gospodarka mieszkaniowa z założeniami polityki mieszkaniowej Ełku.

W trakcie wizyty członkowie GWD – gospodarka mieszkaniowa zobaczyli budynki socjalne i komunalne wybudowane w Ełku m.in. ze środków Funduszu Dopłat. Oglądając budynki socjalne, które zlokalizowane są w jednym rejonie miasta członkowie GWD – gospodarka mieszkaniowa z Białej Podlaskiej i Nowego Tomyśla wyrazili swoje zastrzeżenia dotyczące ewentualnych negatywnych skutków społecznych umiejscowienia w jednym miejscu tak dużej liczby lokatorów socjalnych. Sytuacja ta potwierdza fakt, że zadania własne miasta polegające na zapewnieniu lokali socjalnych realizują wykorzystując różne sposoby i metody.

Oprowadzająca po mieście pani Danuta Mandziarz wspólnie z Panem Krzysztofem Malinowskim - Prezesem Spółki "Administrator" pokazali członkom GWD – gospodarka mieszkaniowa również inne budynki komunalne lub wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Ełk, w których miasto zarządzając tymi budynkami poczyniło znaczne nakłady finansowe i rzeczowe na ich odtworzenie.

Budynki zabytkowe w Ełku są remontowane przy wsparciu finansowym z budżetu gminy, w którym przewidziano środki finansowe na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Celem dotacji jest wspieranie i uzupełnianie działań właścicieli lub posiadaczy zabytków dla zapewnienia ochrony i konserwacji wartościowych elementów substancji zabytkowej tworzących ramy przestrzeni publicznej, mających istotne znaczenie w kreowaniu wizerunku Miasta Ełku.

Np. budynek przy:

### **UL. ARMII KRAJOWEJ 23 (2011)**

#### **Zakres robót ( remont elewacji )**

- Skucie zniszczonych i odstających tynków
- Uzupełnienie ubytków tynków
- Oczyszczenie , zmycie , przespachlowanie zaprawą renowacyjną i malowanie farbami
  - silikonowymi całej elewacji
- Renowacja detali architektonicznych
- Remont balkonów i konsol podbalkonowych
- Demontaż istniejących obróbek blacharskich i wykonanie nowych z blachy ocynkowanej
- Renowacja stolarki okiennej i drzwiowej
- Termoizolacja elewacji podwórzowej z tynku ciepłochronnego gr. 4 cm
- Naprawa studzienek piwnicznych
- Wymiana rur spustowych z blachy ocynkowanej
- Wykonanie opaski

Całkowity koszt wykonanych robót: **135 222,56 zł**

Dofinansowanie Urzędu Miasta Ełk: **45 923,85 zł**

Członkowie GWD – gospodarka mieszkaniowa mieli okazję zobaczyć **przebudowany i zaadoptowany (zmiana sposobu użytkowania) budynek pokoszarowy przy ul. Dąbrowskiego i Kościuszki w Ełku na budynek mieszkalny wielorodzinny**. Projekt i realizacja tego projektu została doceniona przez ekspertów i kapitułę w Konkursie „Lider zarządzania 2012” organizowanym przez ZMP. Istotne jest, że corocznie do miasta zgłasza się ponad 200 osób i rodzin o pomoc mieszkaniową. Obszar o pow. 5,85ha przy ul. Kościuszki i Dąbrowskiego w Ełku został nabyty przez miasto po byłej jednostce wojskowej. Na tym obszarze mieszczą się 4 budynki użyteczności publicznej- hala sportowa, placówka pomocowa dla osób bezdomnych, Środowiskowy Dom Samopomocy dla Dorosłych, warsztaty samochodowe. Ełk w 2012r. zaadoptował budynek pokoszarowy na budynek mieszkalny, wielorodzinny z miejscami parkingowymi i uzyskał 66 lokali w tym 55 mieszkań z 4 lokalami dla osób niepełnosprawnych i 11 lokali usługowych, uzyskując dofinansowanie z Funduszu Dopląt, w zamian za co miasto zobowiązało się do utworzenia takiej samej liczby mieszkań socjalnych w swoim zasobie.

Zdegradowany budynek pokoszarowy, położony w centrum miasta powiększył zasób mieszkaniowy miasta, a obszar wokół budynku, gdzie wykonano plac zabaw dla dzieci stał się placem ogólnodostępnym. Projekt jest realizacją Programu Rewitalizacji Ełku.

Ełk osiągnął wiele efektów społecznych i urbanistycznych dzięki realizacji tego projektu, w tym m.in.:

- rewitalizacja budynku pokoszarowego;
- zagospodarowanie terenu powojkowego wokół budynku,
- budowa nowych mieszkań dla rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową.

W Ełku „Administrator” sp. z o.o. istnieje na ełckim rynku zarządców nieruchomości od 2001 r, powstał z przekształcenia MZGM.

## Struktura lokali mieszkalnych zarządzanych przez Administrator sp z o.o.

	2010	2011	2012
<b>Lokale mieszkalne w najmie</b> (stawka bazowa czynszu regulowanego zł. )	<b>1646</b> ( 3.20)	<b>1549</b> (3.40)	<b>1450</b> ( 3.80 )
<b>Lokale mieszkalne socjalne</b>	<b>190</b>	<b>198</b>	<b>220</b>
<b>Lokale mieszkalne własnościowe</b> (fundusz remontowy wpłacone przez Gminę zł.)	<b>2176</b> 1 093 662	<b>2197</b> 1 464 759	<b>2412</b> 1 137 552

W Ełku występuje jak w większości miast problem zadłużenia lokatorów z powodu niepłacenia za zajmowane mieszkania komunalne, co bezpośrednio przekłada się na zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta Ełk.

### **REALIZACJA PROGRAMU SPŁATY ZADŁUŻENIA CZYNSZOWEGO**

Podstawa prawna :

- Zarządzenie Nr 601/2012 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2012r.  
w sprawie ustalenia formy spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczeń rzeczowych
- Zarządzenie 947/2013 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 19 lutego 2013r.  
zmieniające Zarządzenie Nr 601/2012 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia formy spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczeń rzeczowych.

Zestawienie wartości odpracowanych świadczeń i liczby osób uczestniczących w programie za okres od maja 2012 roku do 31 marca 2013r.:

Ogółem wartość świadczeń – 313 105, 00 zł przez 54 osoby.

Wykaz podmiotów uczestniczących w realizacji programu, w których najemcy wykonywali świadczenia rzeczowe na rzecz Gminy Miasto Ełk:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Ełku
- Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. w Ełku
- Urząd Miasta w Ełku

- Ełckie Centrum Kultury w Ełku
- Zespół Szkół Samorządowych w Ełku
- Miejskie Przedszkole „Słoneczna Ósemka” w Ełku
- Miejskie Przedszkole „Bajka” w Ełku
- Szkoła Podstawowa Nr 2 w Ełku
- Gimnazjum Nr 2 w Ełku
- „Administrator” sp. z o.o. w Ełku

5. Połączone GWD gospodarka mieszkaniowa i pomoc społeczna debatowały w Ełku na temat:

„Polityka mieszkaniowa samorządu a strategia rozwiązywania problemów społecznych”

Organizatorzy zdecydowali się na przeprowadzenie moderowanej dyskusji poprzedzonej wprowadzeniem, zawierającym poniższe zagadnienia:

- uwarunkowania i instrumenty ustawowe , zadania obligatoryjne i narzędzia realizacji,

- główni adresaci ( osoby i rodziny o ograniczonych dochodach, niepełnosprawni, dorastający w pieczy zastępczej, wychodzący z bezdomności, rodziny z dziećmi, seniorzy )

- lokalne rozwiązania i możliwości , przykłady dobrych praktyk

- wzajemne oczekiwania 2 sektorów , bariery i szanse.

Dyskusja zakończyła się wspólnymi wnioskami i rekomendacjami : dla regulacji ustawowych takich jak:

- potrzeba ujednoczenie pojęcia dochodu dla celów pomocy społecznej i mieszkaniowej i dodatków mieszkaniowych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i w ustawie o pomocy społecznej;

Ponadto w tych przepisach poza weryfikacją dochodu powinna być stworzona możliwość weryfikowania faktycznej sytuacji majątkowej klientów pomocy społecznej i pomocy mieszkaniowej.

- umożliwienie spółkom prawa handlowego z udziałem gmin (powyżej 50% ) lub w całości stanowiących własność gmin korzystanie ze środków Funduszu Doplát o którym mowa w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

6. W dniu 18.04.2013 r. uczestnicy GWD z zainteresowaniem wysłuchali prezentacji Ewy Bartosik „Liderzy samorządów w gospodarce mieszkaniowej”. Prezentacja zawierała informacje na temat:

- wyzwań stojących przed miastami i terenami zurbanizowanymi;  
- programów tzw. dobrych praktyk, które zakwalifikowały się do finału konkursu” Lider zarządzania 2012”;

- **Przebudowa i adaptacja (zmiana sposobu użytkowania) budynku pokoszarowego przy ul. Dąbrowskiego i Kościuszki w Elku na budynek mieszkalny wielorodzinny;**
- **Wrocławski Program 100 kamienic**
- **Wodzisław Śląski – Termomodernizacja budynków wielorodzinnych z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnej**
- **"3 kroki do oddłużenia" - program spłaty zadłużenia mieszkańców Słupska**
- **Poznań –Zbuduj-Zamień-Zaoszczędź (zmniejszenie wartości odszkodowań wypłacanych przez miasto właścicielom prywatnych kamienic poprzez program budowy i zamiany mieszkań komunalnych)**
- **Murowana Goślina – Realizacja umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym**
- **Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami "Granit,, w Krakowie**
- Miasta zastosowały określone instrumenty racjonalnej gospodarki mieszkaniowej ( określanej też mianem polityki mieszkaniowej ), które nastawione są na likwidację **przyczyn** niekorzystnych zjawisk, a nie jedynie na redukcję niekorzystnych **skutków**
- Zastosowane w projektach instrumenty polityki remontowej, budownictwa komunalnego, zamian lokal, sposobu i metod realizacji sądowych wyroków o eksmisję, oddłużania lokatorów, zarządzania zasobem mieszkaniowym mają **długi horyzont czasowy, są zintegrowane i kompleksowe**

- Przyjęte kierunki działań przynoszą **spodziewane lub założone efekty**  
Wszystkie opisy projektów finałowych konkursu „Lider zarządzania 2012” znajdują się na stronie [www.zmp.poznan.pl](http://www.zmp.poznan.pl)
- 7. W dniu 18.04.2013 r. członkowie GWD gospodarka mieszkaniowa zapoznali się z wynikami ankiet oceny jakości świadczonej usługi przez zarządców wspólnot mieszkaniowych i zarządców lokali komunalnych, przedstawionymi w formie prezentacji przygotowanej przez ZMP.
- 8. W Ełku ustalono kolejne spotkanie GWD w Białej Podlaskiej w dniach 27 i 28 maja 2013 r.