



STRATEGIA MIESZKANIOWA
MIASTA GIŻYCKA



***Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Giżycka***

*Załącznik do Uchwały
nr VII/25/07
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 30 marca 2007 r.*

Giżycko, styczeń 2006

Spis treści	strona:
Wstęp _____	2
I. Uwarunkowania formalne i społeczne _____	3
II. Sytuacja mieszkalnictwa - charakterystyka zasobów mieszkaniowych miasta_	7
III. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej _____	13
III.1. Polityka czynszowa _____	15
III.1.1. Zasady polityki czynszowej _____	16
III.2. Poziom zaległości – windykacja _____	17
III.3. Warunki obniżania czynszu _____	18
III.4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach – rozwijanie nowych możliwości _____	19
III.4.1. Partnerstwo publiczno-prywatne w budownictwie komunalnym _____	19
III.4.2. Spółka inwestorem _____	20
III.4.3. Środki Budżetu Państwa _____	20
III.4.4. Środki Unii Europejskiej _____	20
III.4.5. Wynajem lokali przez Gminę _____	21
IV. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Giżycka w latach 2007 - 2012 _____	21
V. Utrzymanie i poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego _____	26
V.1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali – z podziałem na kolejne lata wraz z szacunkami _____	26
V.2. Wydatki remontowe _____	29
VI. Zarządzanie lokalami i budynkami _____	32
VI.1. Nadzór właścicielski oraz nadzór nad zarządcą _____	32
VI.2. Optymalny schemat zarządzania _____	34
VII. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych _____	38
VII.1. Uwarunkowania _____	38
VII.2. Planowana (prognozowana) sprzedaż _____	38
VIII. Zakończenie - działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy _____	41

WSTĘP

W wyniku reformy ustrojowej i gospodarczej powstały podstawowe jednostki terytorialne - gminy, które wyposażone zostały w szereg kompetencji, a zarazem odpowiedzialności w obszarze świadczeń podstawowych usług na rzecz społeczności lokalnej, w tym gospodarki mieszkaniowej. Jednocześnie zapoczątkowana została w latach 90-tych koncepcja stopniowego przenoszenia ciężaru odpowiedzialności za pomoc w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych ludności z rządu na gminy, która w efekcie została zrealizowana. Jednakże brak wyposażenia samorządów w wystarczającą ilość środków pieniężnych przyczyniło się do pogorszenia stanu technicznego i tak zaniedbanej przez państwo substancji mieszkaniowej zasobu gminy oraz spowodowało brak realnych perspektyw rozwoju bazy mieszkaniowej w stosunku do potrzeb. Optymistycznym jednak akcentem jest stopniowe odchodzenie przez rząd od przyjętych założeń i uruchamianie narzędzi finansowych wspomagających samorządy w tej materii ze środków centralnych.

Analizując zobowiązania wobec wspólnoty samorządowej dochodzimy do wniosku, że władze lokalne odpowiedzialne są nie tylko za utrzymanie posiadanych zasobów mieszkaniowych, lecz również za kompleksowy, przemyślany rozwój mieszkalnictwa na obszarze własnej gminy.

Niniejszy materiał, oprócz formalnego wymogu jego opracowania, niezbędny jest w celu realizacji skutecznego, efektywnego i przejrzystego modelu zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi wchodzącymi w skład zasobu Miasta Giżycka. Podstawowym zagadnieniem poruszonym w opracowaniu jest problematyka mieszkaniowa w oparciu o bazę istniejącego majątku gminy oraz potencjał samorządu w tej materii. Niemniej jednak biorąc wagę problemu – jego złożoność i zależności na różnych płaszczyznach - poruszone zostały również elementy strategiczne odnoszące się do problematyki mieszkalnictwa w skali całego miasta.

Realizacja zadania – gospodarka mieszkaniowa - wymaga przede wszystkim odpowiedzi na pytanie o zakres, cele i sposoby pomocy w tej sferze ze strony jednostki samorządu terytorialnego. Powszechnie istniejąca na rynku mieszkaniowym gospodarka rynkowa wiąże się z koniecznością uwzględnienia w lokalnej polityce mieszkaniowej zasad i mechanizmów ekonomicznych, służących zarazem zwiększeniu podaży lokali mieszkalnych, jak i podniesieniu standardu istniejących lokali.

Istotnego znaczenia nabiera zatem właściwe zakreślenie długookresowej polityki mieszkaniowej gminy. Niezbędne jest ponadto nowatorskie, strategiczne podejście nie tylko do problemów bezpośredniego zarządzania i eksploatacji posiadanych zasobów, ale także objęcie tej problematyki aktywną polityką gminy na różnych płaszczyznach: finansowych, infrastruktury, architektury czy pomocy społecznej.

Gminne budownictwo mieszkaniowe jako zadanie własne jest procesem złożonym, gdzie do skutecznego zarządzania nim niezbędne jest wyodrębnienie kilku istotnych elementów: począwszy od planowania (strategii), poprzez proces inwestycyjny, a kończąc na eksploatacji obiektów i stosunkach cywilno-prawnych łączących wynajmującego i najemcę. Przedstawiony materiał w znacznej części obejmuje pierwszy etap - czyli planowanie.

W procesie zarządzania gminną gospodarką mieszkaniową można wyodrębnić trzy podstawowe elementy:

- Strategia i jej realizacja;
- Model zarządzania jako zwiększenie efektywności działania;
- Planowanie i kontrola finansowa

Element strategiczny zaś powinien charakteryzować się dwojakiego rodzaju działaniami:

- doraźnymi – mającymi na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej w najbliższym okresie i uwzględniającymi aktualne uwarunkowania;
- docelowymi – mającymi na względzie kształtowanie przyszłego systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności

Polityka mieszkaniowa gminy musi uwzględniać nie tylko aktualne potrzeby mieszkaniowe w odniesieniu do możliwości ekonomicznych swojego budżetu i lokalnej społeczności, ale powinna być silnie skorelowana z przewidywanymi procesami rozwoju gospodarczego kraju, województwa, powiatu i gminy.

Niezależnie od wskazanych okoliczności samorząd powinien w wyraźny sposób wyodrębnić funkcję właścicielską, która odnosi się do zapewniania lokali socjalnych (eksmisje) i lokali zamiennych (zdarzenia losowe) od funkcji kreatora i inspiratora działań zmierzających do tworzenia warunków mieszkaniowych dla lokalnej społeczności, jak również osobom spoza Giżycka (biorąc pod uwagę, iż Giżycko jest miejscowością o charakterze turystycznym).

I. UWARUNKOWANIA FORMALNE I SPOŁECZNE

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb obywateli w ramach wspólnoty samorządowej m.in. w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego jest zadaniem własnym gminy, które umocowane zostało w kilku aktach prawnych, począwszy od Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, gdzie w art. 75 mowa jest, że cyt.: „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Aktem niższego rzędu - jednakże o charakterze generalnym dla samorządu – jest Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w której gminne budownictwo mieszkaniowe zostało włączone do katalogu zadań własnych gminy. Z kolei w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Ustawodawca doprecyzował, że:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy;
- gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach;

Nie można również pominąć funkcji samorządu przy realizacji obowiązków wynikających m.in. z:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, gdzie na mocy art. 68 gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal zamienny osobom zamieszkującym lokal w budynku bezpośrednio grożącym zawaleniem;
- rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie – z którego treści gmina zobowiązana jest do wskazania pomieszczenia tymczasowego, które powinno:
 - posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
 - posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
 - posiadać możliwość ogrzewania;
 - posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
 - zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

W znacznej mierze przytoczone przepisy są potwierdzeniem lub rozwinięciem postanowień zawartych w wiążących Polskę, przyjętych umowach i dokumentach międzynarodowych tj.:

1) uchwalonej w 1948 roku Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka w art. 25.1 potwierdzono prawo każdego człowieka do poziomu życia zapewniającego zdrowie i dobrobyt jemu i jego rodzinie, włączając w to m.in. mieszkanie;

2) ratyfikowanego przez Polskę w 1977 roku (Dz. U. z 1977 r., Nr 38.169) Międzynarodowego Paktu Praw Ekonomicznych, Społecznych i Kulturalnych z 1966 roku w art.11 pkt 1 potwierdzającego prawo każdego człowieka i jego rodziny do odpowiedniego poziomu życia, włączając w to mieszkanie;

3) ratyfikowanej przez Polskę w 1997 roku Europejskiej Karty Społecznej (Dz. U. z 1999 r., Nr 8, poz. 67), gdzie w celu zapewnienia warunków niezbędnych do pełnego rozwoju rodziny w przyjętym przez Polskę zobowiązaniu z art. 16 przewiduje się popieranie ekonomicznej, prawnej i społecznej ochrony życia rodzinnego m.in. poprzez „zachęcanie do budowania mieszkań dostosowanych do potrzeb rodzin”. Ponadto art. 31 zrewidowanej (poszerzonej) wersji z 1996 roku, nieratyfikowanej jak dotąd przez Polskę, zobowiązuje państwa sygnatariuszy do skutecznych działań mających na celu zapewnienie skutecznej realizacji prawa do mieszkania poprzez:

- wspieranie dostępu do mieszkania o odpowiednim poziomie;
- zapobieganie i zmniejszanie liczby bezdomnych – docelowo zaś wyeliminowanie zjawiska bezdomności, oraz
- wzrost dostępności dochodowej do mieszkania poprzez działania mające na celu ograniczenie kosztów;

4) deklaracji – o charakterze zobowiązania międzynarodowego, nie mającego jednak mocy prawnej - przyjętej w 1996 roku na Konferencji Habitat II w Istambule, w wyniku której państwa zobowiązują się w niej do pełnej i postępującej realizacji prawa do odpowiedniego mieszkania zgodnie z postanowieniami dokumentów międzynarodowych oraz do zapewnienia równego dostępu do tanich i odpowiednich mieszkań wszystkim osobom i ich rodzinom.

W Unii Europejskiej polityka mieszkaniowa, zgodnie z zasadą subsydiarności, stanowi wewnętrzną kompetencję państw członkowskich, co nie oznacza braku odniesienia się Wspólnoty do samej kwestii mieszkaniowej. Zgodnie z art.II-94 ust. 3 Traktatu ustanawiającego Konstytucję dla Europy: „w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu i biedzie Unia uznaje i przestrzega prawa do pomocy

społecznej i pomocy mieszkaniowej dla zapewnienia, zgodnie z zasadami ustanowionymi w prawie Unii oraz ustawodawstwach i praktykach krajowych, godnej egzystencji wszystkim osobom pozbawionym wystarczających środków”.

Zwiększenie stopnia spójności gospodarczej i społecznej oraz zapewnienie wszechstronnego i harmonijnego rozwoju całej Wspólnoty to generalne cele polityki strukturalnej Unii Europejskiej. U jej źródła leżą zróżnicowania poziomu rozwoju społecznego i gospodarczego krajów członkowskich oraz dysproporcje rozwojowe pomiędzy regionami, w obszarze sytuacji mieszkaniowej – szczególnie najmłodszych członków Wspólnoty.

Charakterystyka sytuacji społecznej

Sytuacja społeczno - gospodarcza naszego regionu wpływa na zachowania jakie można zaobserwować na rynku mieszkaniowym – nie tylko w zakresie obrotu nieruchomościami, ale również w obszarze popytu i podaży mieszkalnictwa czynszowego. Cechy charakterystyczne to przede wszystkim:

- wysoki poziom emigracji, migracji ludności szczególnie w młodym wieku;
- wysoki stopień bezrobocia;
- znaczny udział ludności utrzymującej się ze środków budżetu państwa (renty, emerytury, zasiłki, pomoc społeczna).

TABL.17. LUDNOŚĆ WEDŁUG GŁÓWNEGO ŹRÓDŁA UTRZYMANIA, PŁCI ORAZ GRUP WIEKU

283706011

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Utrzymująca się							nie ustalono
		z pracy				z pozostałych źródeł			
		razem	najemnej	na rachunek własny lub z dochodów z najmu	w tym w swoim gospodarstwie rolnym (działce rolnej)	razem	w tym z niezarobkowych źródeł		
					z emerytur	z rent			
OGÓLEM	29738	17739	14836	2903	187	11744	5408	2829	252
W wieku:									
0-14 lat	5487	4322	3651	671	30	1142	184	268	23
15-19	2662	1856	1488	368	53	771	147	276	35
20-29	4238	2991	2630	361	26	1195	247	299	52
30-39	4003	3238	2795	443	18	724	146	174	41
40-49	4989	3655	2952	703	47	1267	253	459	67
50-59	3673	1538	1233	305	10	2115	874	592	20
60-64	1194	98	62	36	#	1092	833	181	4
65 lat i więcej	3489	41	25	16	#	3438	2724	580	10
nieustalonym	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mężczyźni	14209	8852	7292	1560	102	5246	2321	1238	111
Kobiety	15526	8887	7544	1343	85	6498	3087	1591	141
POSIADAJĄCY WLASNE ŹRÓDŁO UTRZYMANIA	17911	9263	7816	1447	69	8648	4395	2048	-
Mężczyźni	8439	4827	3945	882	43	3612	1788	842	-
Kobiety	9472	4436	3871	565	26	5036	2607	1206	-

Źródło: Narodowy Spis powszechny. Podstawowe dane ze spisów powszechnych - Gmina Miejska Giżycko. GUS Olsztyn 2003.

Rok	Liczba	Wiek (do 18 lat)	Dorośli	0-6 lat	7-19 lat	20-60	20-65	pow 60	pow 65	Emigracja udokument owana
						K	M	K	M	
2001	31009	7102	23907	2122	6127	9308	9330	2853	1269	368
2002	30918	6865	24053	2027	5822	9370	9376	2914	1309	383
2003	30818	6580	24238	1966	5600	9496	9482	2946	1328	408
2004	30575	6279	24296	1881	5389	9522	9458	2987	1338	423
2005	30513	6070	24443	1864	5166	9594	9539	2999	1351	435
2006	30287	5840	24447	1872	4897	9579	9455	3093	1391	458

Tab. Zestawienie liczby ludności w Giżycku z podziałem na grupy wiekowe.(K-kobiety; M- mężczyźni).
Na podstawie danych ewidencji ludności UM Giżycko.

TABL.110. GOSPODARSTWA DOMOWE I LUDNOŚĆ WEDŁUG LICZBY OSÓB W GOSPODARSTWIE

283706011

WYSZCZEGÓLNIENIE	Gospodarstwa domowe ogółem	Gospodarstwa domowe według liczby osób					Ludność w gospodarstwach domowych		Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie wielooosobowym
		1	2	3	4	5 i więcej	razem	5 i więcej osobowych		
OGÓŁEM										
OGÓŁEM	10925	2575	2864	2462	2013	1011	29252	5511	2,68	3,19
Gospodarstwa rodzinne	8240	-	2769	2448	2012	1011	26441	5511	3,21	3,21
jednorodzinne	7952	-	2769	2448	1957	778	24861	4151	3,13	3,13
dwurodzinne	278	-	-	-	55	223	1492	1272	5,37	5,37
trzy i więcej rodzinne	10	-	-	-	-	10	88	88	8,80	8,80
Gospodarstwa nierodzinne	2685	2575	95	14	#	-	2811	-	1,05	2,15
GOSPODARSTWA DOMOWE BEZ UŻYTKOWNIKA INDYWIDUALNEGO GOSPODARSTWA ROLNEGO (DZIAŁKI ROLNEJ)										
RAZEM	10573	2550	2783	2371	1907	962	28109	5252	2,66	3,19
Gospodarstwa rodzinne	7915	-	2689	2358	1906	962	26328	5252	3,20	3,20
jednorodzinne	7637	-	2689	2358	1854	736	23800	3932	3,12	3,12
dwurodzinne	268	-	-	-	52	216	1440	1232	5,37	5,37
trzy i więcej rodzinne	10	-	-	-	-	10	88	88	8,80	8,80
Gospodarstwa nierodzinne	2658	2550	94	13	#	-	2781	-	1,05	2,14
GOSPODARSTWA DOMOWE Z UŻYTKOWNIKIEM INDYWIDUALNEGO GOSPODARSTWA ROLNEGO (DZIAŁKI ROLNEJ)										
RAZEM	352	25	81	91	106	49	1143	259	3,25	3,42
Gospodarstwa rodzinne	325	-	80	90	106	49	1113	259	3,42	3,42
jednorodzinne	315	-	80	90	103	42	1061	219	3,37	3,37
dwurodzinne	10	-	-	-	3	7	52	40	5,20	5,20
trzy i więcej rodzinne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gospodarstwa nierodzinne	27	25	#	#	-	-	30	-	1,11	2,50

Źródło: Narodowy Spis powszechny. Podstawowe dane ze spisów powszechnych- Gmina Miejska Giżycko. GUS Olsztyn 2003

TABL.II.2. OGÓLNE DANE O ZAMIESZKANYM MIESZKANIACH I WARUNKACH MIESZKANIOWYCH WEDŁUG RODZAJU PODMIOTÓW BĘDĄCYCH WŁAŚCICIELAMI MIESZKAN

283706011

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Mieszkania stanowiące własność					
		osób fizycznych	spółdzielni mieszkaniowych	gminy	Skarbu Państwa	zakładów pracy	pozostałych podmiotów
OGÓŁEM							
Mieszkania	10247	3209	4772	1114	982	75	95
Izby	37173	13377	16519	3191	3559	243	284
w tym wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej	154	126	22	#	#	-	3
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	590515	238824	238689	53882	50211	3917	4992
w tym wykorzystywana wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej	3446	3092	254	16	30	-	54
Przeciętna:							
liczba izb w 1 mieszkaniu	3,63	4,17	3,46	2,86	3,62	3,24	2,99
powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	57,6	74,4	50,0	48,4	51,1	52,2	52,5
W tym mieszkania zamieszkałe stałe							
Mieszkania	9970	3107	4653	1082	961	72	95
Izby	36294	13026	16146	3112	3494	232	284
w tym wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej	152	124	22	#	#	-	3
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	576798	232658	233436	52649	49319	3744	4992
w tym wykorzystywana wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej	3383	3029	254	16	30	-	54
Ludność w mieszkaniach	29250	8946	13399	3284	3191	188	242
Gospodarstwa domowe w mieszkaniach	10924	3477	5050	1210	1011	74	102
Rodziny w mieszkaniach	8539	2599	3972	912	936	55	65
Przeciętna liczba:							
izb w 1 mieszkaniu	3,64	4,19	3,47	2,88	3,64	3,22	2,99
osób w 1 mieszkaniu	2,93	2,88	2,88	3,04	3,32	2,61	2,55
gospodarstw domowych w 1 mieszkaniu	1,10	1,12	1,09	1,12	1,05	1,03	1,07
Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ² : 1 mieszkania	57,9	74,9	50,2	48,7	51,3	52,0	52,5
na 1 osobę	19,7	26,0	17,4	16,0	15,5	19,9	20,6

Źródło: Narodowy Spis Powszechny. Podstawowe dane ze spisów powszechnych – Gmina Miejska Giżycko. GUS Olsztyn 2003.

II. SYTUACJA MIESZKALNICTWA – CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA

Mieszkaniowy zasób gminy, objęty wieloletnim programem to lokale mieszkalne będące własnością Miasta Giżycka, znajdujące się w budynkach komunalnych oraz w budynkach „wspólnot mieszkaniowych” z udziałem Gminy Miejskiej Giżycko.

Poniższa tabela obejmuje zestawienie lokali komunalnych z podziałem struktury własności budynków - wg stanu na dzień 31 grudnia 2006r. Zamieszczono w niej również lokale użytkowe będące własnością gminy, ponieważ dochody z tych lokali mają ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, co zostanie poruszone w dalszej części materiału.

LP	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa budynku [m2]ogółem	ilość lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali mieszkalnych [m2]	ilość lokali użytk.	pow. lokali użyt. lub pom. gospod.[m2]
1.	al. 1 Maja(Kap.cmen.)	42,16	0	0	1	42,16
2.	Białostocka 15	174,95	4	174,95	0	0
3.	Białostocka 37	109,19	7	109,19	0	0
4.	Białostocka 37A	57	0	0	1	57
5.	Bystry	162	0	0	3	162
6.	Daszyńskiego 8	178,65	4	178,65	0	0
7.	Daszyńskiego 27A	15,7	0	0	1	15,7
8.	Jeziorna 10	198,53	9	198,53	0	0
9.	Konarskiego 10	258,09	5	258,09	0	0
10.	Konarskiego 11	496,04	13	496,04	0	0
11.	Konarskiego 12	430,24	12	430,24	0	0
12.	Konarskiego 17	516,13	12	516,13	0	0
13.	Konarskiego 19	466,23	9	434,91	1	31,32
14.	Konarskiego 19	378,07	12	378,07	0	0
15.	Konarskiego 23a	410,42	8	410,42	0	0
16.	Konarskiego 23b	91	3	91	0	0
17.	Konarskiego 29	251,72	6	251,72	0	0
18.	Kościuszki 2	552,91	14	552,91	0	0
19.	Królowej Jadwigi 18C	437,8	10	437,8	0	0
20.	Łuczańska 2	613,42	12	613,42	0	0
21.	Łuczańska 7	68,59	1	68,59	0	0
22.	Mckiewiczza 29	487,42	6	487,42	0	0
23.	Mickiewiczza 37	676,21	12	676,21	0	0
24.	Nowowiejska 1	355,03	9	355,03	0	0
25.	Nowowiejska 29b	373	10	373	0	0
26.	Olsztyńska 13a	343,15	6	343,15	0	0
27.	Pocztowa 3	518,26	0	0	6	518,26
28.	Plac Grunwaldzki 5	619,86	14	619,86	0	0
29.	Plac Dworcowy 1	157,37	0	0	3	157,37
30.	Pionierska 16a	250,2	2	132,45	0	117,75
31.	Suwalska 21	529,3	0	0	3	529,3
32.	Suwalska 32	143,71	8	143,71	0	0
33.	Smetka 12a	370,24	15	370,24	0	0
34.	Smetka 14	99,28	2	99,28	0	0
35.	3-go maja 42	376,77	7	376,77	0	0
36.	Warszawska 11a	348,5	7	290,92	2	57,58
37.	Warszawska 12a	86,12	2	86,12	0	0
38.	Warszawska 14	498,11	3	373,86	1	124,25
39.	Warszawska 15b	90,01	3	90,01	0	0
40.	Warszawska 17a	235,02	6	192,37	3	42,65
41.	Warszawska 19a	86,89	2	86,89	0	0
42.	Warszawska 22a	164,52	2	89,23	4	75,29
43.	Warszawska 26a	163,98	4	163,98	0	0
44.	Wilanowska 2	30,8	1	30,8	0	0
45.	Wilanowska 4	442,35	11	415,35	1	27
46.	Wilanowska 6	435,36	13	435,36	0	0
47.	Wilanowska 8	449,48	11	449,48	0	0
48.	Wodociągowa 8	123,7	0	0	1	123,7
49.	Wodociągowa 15	1598,74	0	0	4	1598,74
50.	Wodociągowa 17	2285,36	0	0	22	2285,36
Razem		18247,58	297	12282,15	57	5965,43

Lp	Adres nieruchomości	Powierzchnia [m2]			Udział Miasta w [%]	ilość kom. lok. miesz.	pow. komun. lok. miesz. [m2]	ilość kom. lok. użyt.	pow. kom. lok. użyt. lub pomieszc. Gospod. [m2]
		Ogól.	Miasta	Własnościowa					
1.	Armii Krajowej 4a	1012,3	60,07	952,23	5,9	1	60,07	0	0
2.	Armii Krajowej 7	919,76	355,42	493,91	38,6	6	355,42	0	0
3.	Armii Krajowej 8	1189,95	323,3	866,65	27,2	3	208,69	3	114,61
4.	Armii Krajowej 8A	643,63	429,7	213,93	66,8	8	429,7	0	0
5.	Aleja 1-go Maja 1	722,39	272,54	449,85	37,7	4	272,54	0	0
6.	Aleja 1-go Maja 2	1637,74	87,09	1550,65	5,3	2	87,09	0	0
7.	Aleja 1-go Maja 2a	1242,14	58,78	1183,36	4,7	1	58,78	0	0
8.	Aleja 1-go Maja 4	2685,55	459,62	2225,93	17,1	8	352,33	1	107,29
9.	Aleja 1-go Maja 4a	1687,65	85,01	1602,64	5,0	2	85,01	0	0
10.	Białostocka 6	439,18	152,43	286,75	34,7	2	152,43	0	0
11.	Białostocka 7	1006,17	130,66	875,51	13,0	4	130,66	0	0
12.	Białostocka 22	303,22	199,98	103,24	66,0	3	199,98	0	0
13.	Bohaterów 3	406,75	213,7	193,05	52,5	3	188,7	1	25
14.	Bohaterów 11	688,89	239,64	449,25	34,8	4	239,64	0	0
15.	Bohaterów 13	530,22	88,11	442,11	16,6	1	88,11	0	0
16.	Daszyńskiego 5	649,37	159,17	490,2	24,5	3	159,17	0	0
17.	Daszyńskiego 10	814,92	125,31	689,61	15,4	3	125,31	0	0
18.	Daszyńskiego 10a	801,75	231,08	570,67	28,8	6	231,08	0	0
19.	Daszyńskiego 10b	825,78	279,98	545,8	33,9	7	279,98	0	0
20.	Daszyńskiego 12	933,28	291,03	642,25	31,2	4	171,25	1	119,78
21.	Daszyńskiego 12a	814,47	295,97	518,5	36,3	7	295,97	0	0
22.	Daszyńskiego 27	2178,61	399,62	1778,99	18,3	7	399,62	0	0
23.	Dąbrowskiego 3	1379,42	288,81	1090,61	20,9	3	153,43	1	135,38
24.	Dąbrowskiego 4	544,12	390,4	153,72	71,7	10	366,3	1	24,1
25.	Dąbrowskiego 5	573,59	398,02	175,57	69,4	7	325,69	2	72,33
26.	Dąbrowskiego 6	1201,11	715,57	485,54	59,6	15	715,57	0	0
27.	Dąbrowskiego 7	624,91	309,6	315,31	49,5	6	309,6	0	0
28.	Dąbrowskiego 9	430,78	63,35	367,43	14,7	1	63,35	0	0
29.	Dąbrowskiego 13	673,32	130,88	542,44	19,4	3	130,88	0	0
30.	Dąbrowskiego 17	817,79	174,01	643,78	21,3	3	174,01	0	0
31.	Gdańska 11	1761,79	964,07	797,72	54,7	0	0	7	964,07
32.	Gdańska 12	432,66	87,11	345,55	20,1	2	87,11	0	0
33.	Gdańska 16	543,95	38,96	504,99	7,2	1	38,96	0	0
34.	Jeziorna 5	802,7	306,97	495,73	38,2	5	306,97	0	0
35.	Jeziorna 5A	117,59	31,16	86,43	26,5	1	31,16	0	0
36.	Jeziorna 5C	170,56	31,92	138,64	18,7	1	31,92	0	0
37.	Kętrzyńskiego 1	2207,71	126,14	2081,57	5,7	2	97,13	1	29,01
38.	Kętrzyńskiego 1a	1784,81	149,5	1635,31	8,4	3	149,5	0	0
39.	Kętrzyńskiego 2	738,09	73,07	665,02	9,9	1	73,07	0	0
40.	Kętrzyńskiego 9	834,55	58,05	776,5	7,0	1	58,05	0	0
41.	Kętrzyńskiego 11	398,91	150,87	248,04	37,8	3	150,87	0	0
42.	Kolejowa 4	452,72	189,57	263,15	41,9	3	189,57	0	0
43.	Kolejowa 8	484,84	110,06	374,78	22,7	2	110,06	0	0
44.	Kolejowa 26	301,13	75,2	225,93	25,0	1	75,2	0	0
45.	Kombatantów 7	1726,25	678,75	1047,5	39,3	13	599,1	3	79,65
46.	Królowej Jadwigi 21	1725,55	964,54	761,01	55,9	16	964,54	0	0

Lp	Adres nieruchomości	Powierzchnia [m2]			Udział Miasta w [%]	ilość kom. lok. miesz.	pow. komun. lok. miesz. [m2]	ilość kom. lok. użyt.	pow. kom. lok. użyt. lub pomieszcz. gospod. [m2]
47.	Konarskiego 1	511,96	145,6	366,36	28,4	3	145,6	0	0
48.	Konarskiego 7	447,59	135	312,59	30,2	3	135	0	0
49.	Konarskiego 9	256,48	125,33	131,15	48,9	3	125,33	0	0
50.	Konarskiego 16	1619,79	166,26	1453,53	10,3	3	166,26	0	0
51.	Konarskiego 18	1009,53	137,17	872,36	13,6	3	137,17	0	0
52.	Konarskiego 20	326,61	158,78	167,83	48,6	3	158,78	0	0
53.	Konarskiego 24	227,97	207,97	20	91,2	3	207,97	0	0
54.	Konarskiego 31	674,38	537,46	136,92	79,7	13	537,46	0	0
55.	Koszarowa 1	500,7	67,52	433,18	13,5	2	67,52	0	0
56.	Koszarowa 4	574,48	113,2	461,28	19,7	3	113,2	0	0
57.	Kościuszki 7	446,71	77,79	368,92	17,4	1	77,79	0	0
58.	Kościuszki 11	511,46	74,38	437,08	14,5	1	74,38	0	0
59.	Mickiewicza 6	2063,4	153,8	1909,6	7,5	3	153,8	0	0
60.	Mickiewicza 10	1286,03	198,12	1087,91	15,4	1	48,45	1	149,67
61.	Mickiewicza 12	700,48	389,18	311,3	55,6	10	389,18	0	0
62.	Mickiewicza 16	483,51	244,89	238,62	50,6	5	244,89	0	0
63.	Mickiewicza 20	283,43	100,66	182,77	35,5	2	100,66	0	0
64.	Mickiewicza 24	262,95	27,72	235,23	10,5	0	0	1	27,72
65.	Mickiewicza 31	954,89	431,33	523,56	45,2	5	314,23	1	117,1
66.	Mickiewicza 31a	127,05	62,05	65	48,8	1	62,05	0	0
67.	Mickiewicza 37a	131,99	38,49	93,5	29,2	0	0	1	38,49
68.	Mickiewicza 41	562,43	219,65	342,78	39,1	5	219,65	0	0
69.	Mazurska 2	760,85	40,04	720,81	5,3	1	40,04	0	0
70.	Mazurska 3	400,28	89,88	310,4	22,5	2	89,88	0	0
71.	Mazurska 5	636,1	293,93	342,17	46,2	7	293,93	0	0
72.	Mazurska 7	630,08	79,24	550,84	12,6	2	79,24	0	0
73.	Nowowiejska 3	494,55	473,25	21,3	95,7	8	453,78	1	19,47
74.	Nowowiejska 12	580,11	259,72	320,39	44,8	5	259,72	0	0
75.	Nowowiejska 14	581,54	129,25	452,29	22,2	3	129,25	0	0
76.	Nowowiejska 16	559,83	53,81	506,02	9,6	1	53,81	0	0
77.	Nowowiejska 23	535,92	75,82	460,1	14,1	2	75,82	0	0
78.	Nowowiejska 31	166,22	42,59	123,63	25,6	1	42,59	0	0
79.	Nowowiejska 33	588,08	281,63	306,45	47,9	8	281,63	0	0
80.	Olsztyńska 19	312,62	228,62	84	73,1	2	228,62	0	0
81.	Owsiana 6	361,85	88,88	272,97	24,6	1	88,88	0	0
82.	Osiedle XXX lecia 5	2137,58	426,74	1710,84	20,0	10	426,74	0	0
83.	Plac Dworcowy 3	1155,74	175,6	980,14	15,2	3	175,6	0	0
84.	Plac Grunwaldzki 1	4101,56	624,43	3477,13	15,2	7	295,03	1	329,4
85.	Plac Grunwaldzki 3	236,74	116,69	120,05	49,3	2	116,69	0	0
86.	Plac Targowy 3	356,9	220,8	136,1	61,9	3	220,8	0	0
87.	Pionierska 1	545,66	274,49	271,17	50,3	5	274,49	0	0
88.	Pionierska 3	962,59	162,7	799,89	16,9	2	109,1	1	53,6
89.	Pionierska 5	1135,31	37,05	1098,26	3,3	0	0	1	37,05
90.	Pionierska 7	449,84	54,05	395,79	12,0	1	54,05	0	0
91.	Pionierska 8	921,93	218,56	703,37	23,7	5	218,56	0	0
92.	Pionierska 9	774,85	101,5	673,35	13,1	2	101,5	0	0

Lp	Adres nieruchomości	Powierzchnia [m2]			Udział Miasta w [%]	ilość kom. lok. miesz.	pow. komun. lok. miesz. [m2]	ilość kom. lok. użyt.	pow. kom. lok. użyt. lub pomieszc. gospod. [m2]
93.	Pionierska 11	681,09	15,1	665,99	2,2	0	0	1	15,1
94.	Pionierska 18	621,36	351,69	269,67	56,6	5	351,69	0	0
95.	Staszica 2	581,06	471,53	109,53	81,1	7	471,53	0	0
96.	Staszica 4	758,62	522,98	235,64	68,9	7	522,98	0	0
97.	Suwalska 9	554,33	255,38	298,95	46,1	5	255,38	0	0
98.	Suwalska 9b	107,3	36,5	70,8	34,0	1	36,5	0	0
99.	Suwalska 14	990,78	168,54	822,24	17,0	4	168,54	0	0
100	Suwalska 14a	956,57	36,74	919,83	3,8	1	36,74	0	0
101	Sikorskiego 3	1630,35	661,25	969,1	40,6	7	337,71	1	323,54
102	Sikorskiego 4	904,79	456,64	448,15	50,5	8	456,64	0	0
103	Sikorskiego 5	448,46	199,5	248,96	44,5	4	199,5	0	0
104	Sikorskiego 6	855,8	373,18	482,62	43,6	7	373,18	0	0
105	Smetka 1	1128,55	343,83	784,72	30,5	6	343,83	0	0
106	Smetka 6	688,92	246,26	442,66	35,7	16	246,26	0	0
107	Smetka 10	412,58	355,71	56,87	86,2	9	355,71	0	0
108	Smetka 11	804,24	162,45	641,79	20,2	4	162,45	0	0
109	Traugutta 3	1265,39	124,86	1140,53	9,9	2	124,86	0	0
110	Traugutta 10	550,61	363,87	186,74	66,1	5	363,87	0	0
111	Traugutta 14	889,82	289,31	600,51	32,5	5	289,31	0	0
112	Trugutta 16	703,65	224,93	478,72	32,0	4	224,93	0	0
113	3-go Maja 3	276,56	30,7	245,86	11,1	1	30,7	0	0
114	3-go Maja 4	1305,48	528,9	776,58	40,5	9	504,52	1	24,38
115	3-go maja 15	746,78	320,9	425,88	43,0	7	320,9	0	0
116	3,go Maja 28	339,12	58,17	280,95	17,2	1	58,17	0	0
117	Warszawska 1	2354,81	124,58	2230,23	5,3	3	124,58	0	0
118	Warszawska 3	476,82	46,59	430,23	9,8	1	46,59	0	0
119	Warszawska 5	2077,82	509,26	1568,56	24,5	12	509,26	0	0
120	Warszawska 7	1895,14	164,45	1730,69	8,7	2	86,71	1	77,74
121	Warszawska 11	461,38	144,34	317,04	31,3	2	144,34	0	0
122	Warszawska 12	271,7	220,6	51,1	81,2	7	220,6	0	0
123	Warszawska 15	846,71	230,76	615,95	27,3	5	230,76	0	0
124	Warszawska 15a	177,01	148,64	28,37	84,0	3	148,64	0	0
125	Warszawska 16	461,57	166,4	295,17	36,1	3	166,4	0	0
126	Warszawska 19	279,78	117,96	161,82	42,2	2	117,96	0	0
127	Warszawska 20	478,38	232,57	245,81	48,6	5	232,57	0	0
128	Warszawska 21	558,8	191,41	367,39	34,3	4	191,41	0	0
129	Warszawska 22	597,04	271,57	325,47	45,5	5	231,65	1	39,92
130	Warszawska 24	729,91	317,5	412,41	43,5	5	317,5	0	0
131	Warszawska 26	672,07	271,37	400,7	40,4	5	271,37	0	0
132	Warszawska 29	1037,48	188,99	848,49	18,2	4	165,15	1	23,84
133	Wyzwolenia 6	496,66	414,76	81,9	83,5	6	389,2	1	25,56
134	Wyzwolena 14	463,27	207,5	255,77	44,8	4	207,5	0	0
RAZEM:		108751,68	30374,58	78306,67		551	27400,78	36	2973,8

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 roku mieszkania komunalne znajdują się w 169 budynkach (w tym w 40 budynkach – „100% komunalnych”). W budynkach „100% komunalnych” posiadamy 297 mieszkań, a w budynkach wspólnot

mieszkańców 551, a także MOSiR (1mieszkanie) i MZOSiP (2 lokale: w Sp-6 i SP-7). Ogółem Miasto dysponuje 848 lokalami mieszkalnymi plus 3 lokale w jednostkach budżetowych. Liczby te ulegają ciągłym zmianom, a jest to spowodowane trwającym procesem prywatyzacji mieszkań.

Mieszkania komunalne, znajdują się w dużej części w budynkach, których okres eksploatacji wynosi 80-100 lat. Brak systematycznych remontów przed rokiem 1990 doprowadził do częściowej degradacji technicznej, w rezultacie czego niektóre budynki z uwagi na stan techniczny, czy też konieczność realizacji nowych pomysłów zagospodarowania - wymagały rozbiórki.

Mieszkania komunalne na tle pozostałych zasobów są najstarszą częścią zasobu mieszkaniowego nie tylko w Giżycku, ale również w skali kraju i stanowią one największy odsetek mieszkań substandardowych, uznawanych jako mieszkania:

- zlokalizowane w budynkach o złym stanie technicznym;
- nadmiernie zaludnione;
- o niskim poziomie wyposażenia.

Lp.	Zasoby	Liczba budynków	Liczba mieszkań
1.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mamry”	94	3.549 (w tym: 2.477 - własnościowe, 380 - odrębna własność, 675 - lokatorskich i 17 - umowy najmu)
2.	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa		brak danych
3.	Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych	37	757 (w tym: 273 - własnościowe, 339 - odrębna własność, 142 - lokatorskich i 3 - umowy najmu)
4.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polamowiec”	13	457 (w tym: 304 - własnościowe, 150 - lokatorskich i 3 - socjalne)
5.	Polskie Koleje Państwowe	2	5 (w tym: 2 – własnościowe i 3 umowy najmu)
6.	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa	11	477
7.	Giżyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	2	82
8.	Nadleśnictwo Giżycko	1	3
9.	ES „SYSTEM” Wilkasy	1	13

III. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są i będą:

- a) czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz najmu i dzierżawy lokali użytkowych;
- b) dotacje z budżetu miasta, w tym dodatki mieszkaniowe

Do roku 1994 czynsze ustalane były przez państwo, na poziomie odpowiadającym około 30% rzeczywistych kosztów utrzymania budynków. Zasoby komunalne, bardziej kapitałochłonne, ze względu na wiek i stan techniczny, w głównej mierze bazowały na dotacjach z budżetu miasta, którego ograniczone możliwości nie gwarantowały całkowitego zabezpieczenia przed postępującą dekapitalizacją. Kryzys finansowy w gospodarce mieszkaniami komunalnymi miał być zahamowany poprzez wdrożenie rozwiązań prawnych (Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z 1994r.) zapewniających dopływ niezbędnych funduszy z czynszów ustalonych przez samorządy wg rzeczywistych potrzeb. Przewidywany znaczny wzrost opłat czynszowych ograniczony został pułapem 3% wartości odtworzeniowej, a mieszkańców o niskich dochodach wspomagać miał system dodatków mieszkaniowych.

Dodatkowo okres transformacji lat dziewięćdziesiątych charakteryzował się gwałtownym nasileniem dążeń sektora energetyki do urealnienia opłat z tytułu dostarczania energii, w wyniku czego następował systematyczny wzrost obciążeń gospodarstw domowych tymi kosztami. Ogólny wzrost kosztów utrzymania lokali, kryzys rynku pracy, spowodowały zwiększenie liczby osób zaprzestających wnoszenia jakichkolwiek opłat z tytułu zajmowania mieszkania. W tych uwarunkowaniach kreowanie polityki czynszowej zmierzającej do docelowego urealnienia opłat okazało i okazuje się bardzo trudne w realizacji.

W modelowym schemacie podstawowym źródłem finansowania komunalnego zasobu mieszkaniowego winny być wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednakże wpływy w obecnych warunkach nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów komunalnych, ani też utrzymać istniejącego zasobu w stanie nie pogorszonym, nie wspominając o podnoszeniu standardu, czy też rozbudowie bazy mieszkaniowej. Potrzeby utrzymania budynków na poziomie zapewniającym ich prawidłowe funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego wymagają dużych nakładów finansowych. Przy stosunkowo niskich stawkach czynszu najmu - zwłaszcza lokali socjalnych - nie jest możliwe pokrycie w pełni tych kosztów, a niedobór musi być finansowany z innych źródeł (budżet gminy). Podlega to regulacjom ogólnym lokalizującym gminę w polityce mieszkaniowej państwa – jako jednostkę odpowiedzialną za zabezpieczenie bazy lokalowej najniższej uposażonym finansowo mieszkańcom, co z kolei skutkuje przyjęciem modelu stałego dofinansowywania ze środków publicznych gospodarki mieszkaniowej.

Koszty remontów budynków mieszkalnych pokrywane były w ubiegłych latach w znacznym stopniu dochodami z czynszów za lokale użytkowe, garaże, składy, także z dopłat budżetu miasta. Środki wpływające z tytułu wynajmowania lokali użytkowych, garaży i składów stanowiły ważny element w finansowaniu gospodarki lokalowej, z uwagi na fakt niskiego kosztu uzyskania przychodu. Niemniej jednak baza lokali użytkowych została uszczuplona poprzez prywatyzację, bądź likwidację (tereny inwestycyjne) i z wyłączeniem jednorazowego „zastrzyku” finansowego z tytułu zbycia – wskazane stałe źródło przychodów zostało utracone.

Wobec braku realnych perspektyw, aby koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali komunalnych, jak i użytkowych, a w niewielkim stopniu z dotacji budżetu gminy - w najbliższej przyszłości nieodzownym jest przyjęcie właściwej strategii działania w przedmiotowym zakresie z założeniem stałej dotacji tej sfery działalności z budżetu miasta, czy też źródeł zewnętrznych.

Wpływy z czynszów za lokale komunalne i użytkowe pozwalają tylko na częściowe pokrycie kosztów remontów i konserwacji istniejącego zasobu komunalnego gminy. Dlatego też w latach 2007 – 2012 planuje się przekazanie z budżetu gminy środków finansowych na utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w kwocie nie mniejszej niż przedstawione to zostało w poniższej tabeli.

Prognoza zestawienia wpłat czynszów i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2007-2012*.

Wyszczególnienie	w tysiącach złotych					
	2007r.	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.
<i>koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych</i>	3 650	4 063	3 823	3 883	3 863	3 878
<i>wpływy z czynszów</i>	2 950	2 900	2 850	2 800	2 750	2 700
<i>brakująca kwota</i>	700	1 163	973	1 083	1 113	1 178

**Z racji dynamicznych zmian czynników mających wpływ na wysokość kwot (media, liczba lokali) powyższe dane obarczone są błędem i należy interpretować je jako orientacyjne i minimalne.*

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Giżycka w najbliższych latach będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- środki finansowe z budżetu Miasta,
- środki zewnętrzne.

Niezależnie od wskazanych działań podjęte zostaną działania mające na celu rozpoznanie i ewentualne pozyskanie środków z innych źródeł, a mianowicie:

- 1) preferencyjnych pożyczek i kredytów ze środków krajowych i zagranicznych, m.in. z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w Ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity – Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.) na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- 2) Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2002r. Nr 230, poz. 1922 z późn. zm.), w przypadku dalszej kontynuacji realizacji państwowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych,
- 3) Funduszu Termomodernizacji, o którym mowa w art. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 18 grudnia 1998r. o wspieraniu przedsięwzięć

termomodernizacyjnych (Dz. U. z 1998r. Nr 162, poz. 1121 z późn. zm.), w formie premii termomodernizacyjnej na termomodernizację budynków komunalnych,

- 4) funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i Inicjatyw Wspólnotowych, przeznaczonych na realizację Lokalnych Programów Rewitalizacji.

Ponadto Rząd RP – wzorem lat ubiegłych – kontynuować będzie akcję wprowadzonej Ustawy o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

III.1. Polityka czynszowa

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na właściwym – oczekiwanym przez mieszkańców - poziomie technicznym i estetycznym. Struktura wpływów z tytułu czynszów mieszkaniowych powinna być powiązana ze standardem wynajmowanych mieszkań. Czynsze z mieszkań pełnostandardowych są relatywnie wysokie, „przekraczające” często wydatki na utrzymanie nieruchomości przez Miasto. Z reguły utrzymuje się i powinna być kontynuowana tendencja, że najwyższe czynsze funkcjonują w budynkach stosunkowo „najmłodszych”. Czynsze w budynkach „starych”, w których znajdują się lokale o niskim standardzie, powinny być na niższym poziomie, choć nie wystarczającym do utrzymania substancji, która wymaga większych nakładów. Udział w zasobie mieszkań o wysokich czynszach pozwala uzupełniać niedobory środków na utrzymywanie starszych budynków. Niestety, w związku z wyprzedacją mieszkań pełnowartościowych, deficyt środków powiększa się i nadal będzie się pogłębiał.

Aktywna polityka czynszowa Gminy jako wynajmującego jest ograniczona wieloma czynnikami:

- **formalne** (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa, że podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy);
- **społeczne** (możliwości finansowe lokatorów, wysokie ryzyko powstania zadłużeń);
- **polityczne** (wszelkiego rodzaju podwyżki z reguły przyjmowane są negatywnie przez społeczeństwo).

Z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych roczne wpływy wynosiły, jak niżej:

1) za 2003 rok	-	1.780.398,25zł
2) za 2004 rok	-	1.497.456,44zł
3) za 2005 rok	-	1.350.753,47zł
4) za 2006 rok	-	1.403 067,44zł (przypis – 1.340.633,51)

Obecna stawka bazowa czynszu w wysokości 3,60zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązuje od dnia 01 września 2003 roku i stanowi obecnie 2,17% wartości odtworzeniowej 1m² lokalu.

Biorąc pod uwagę standard lokalu, zgodnie z Zarządzeniem Nr 40/2003 Burmistrza Miasta Giżycko z dnia 24.06.2003 r w sprawie określenia stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, istnieje możliwość zastosowania obniżek od stawki bazowej czynszu w celu ustalenia stawki jednostkowej czynszu.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i obecnie wynosi 1.08zł za 1m².

III.1.1. Zasady polityki czynszowej

1. Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi, z zastrzeżeniem pkt 3, stawka bazowa czynszu określana przez Burmistrza Miasta w drodze zarządzenia.
2. Stawka bazowa czynszu stanowi maksymalną stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie gminy i stosowana jest w lokalach pełnostandardowych, tj. samodzielnych lokalach mieszkalnych, wyposażonych w: instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę i wc w lokalu, centralne ogrzewanie zasilane ze źródła zewnętrznego oraz zasilanie w ciepłą wodę dostarczane ze źródła zewnętrznego.
3. Ustala się następujące czynniki wpływające na wielkość obniżki stawki bazowej czynszu:
 - za brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy – **10% obniżki**,
 - za brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych – **10% obniżki**,
 - mieszkanie w suterenie – **5% obniżki**,
 - mieszkanie bez urządzeń wodociągowych – **5% obniżki**,
 - za brak wc w lokalu – **5% obniżki**,
 - za brak łazienki – **5% obniżki**,
 - mieszkanie wspólne, tj. mieszkanie, którego części są przedmiotem odrębnych umów najmu zawieranych przez Miasto – **5% obniżki**,
 - za brak gazu sieciowego lub energii elektrycznej umożliwiającej korzystanie z kuchni elektrycznej – **5% obniżki**.
4. Ulepszenia lokalu wykonane za zgodą wynajmującego na wyłączny koszt i staraniem najemcy dokonane po objęciu lokalu w najem nie wpływają na zmianę wysokości zniżek stawki bazowej czynszu wyszczególnionych w ust. 3.
5. W drodze zarządzenia, o którym mowa w pkt 1, ustalana jest stawka czynszu za lokale socjalne, która wynosi 50% stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w pkt 3, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach socjalnych.

7. Zmiany w zakresie technicznego wyposażenia lokalu, o których mowa w pkt 3, stanowią podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu.
8. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.
9. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
10. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

W latach objętych strategią zakładany jest niewielki wzrost stawki bazowej, którego wielkość ograniczona będzie głównie wysokim stopniem ryzyka braku wypłacalności lokatorów, wynikającym z ich sytuacji ekonomicznej. Podstawowym celem podwyżek czynszu będzie zminimalizowanie dopłat z budżetu Miasta.

III.2. Poziom zaległości (windykacja)

Na koniec 2006 r. zaległości z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych wyniosły 1.120 856zł. Zaległości 4 najemców (łącznie 19.168,65zł) zostały umorzone. Osoby te znalazły się w bardzo ciężkiej sytuacji materialnej, a w przypadku 3 osób umorzenie wynikało ze zgonu dłużnika (łącznie 17.834,74zł).

Od kilku lat poziom zaległości w opłatach sukcesywnie wzrasta, a podstawową przyczyną takiego stanu rzeczy jest pauperyzacja społeczeństwa (bezrobocie, brak stałego źródła utrzymania). Występuje również pewna część lokatorów „żyjąca w świadomości obowiązującego w kraju stanu prawnego i wynikającej z tego tytułu bezkarności” (niemożność wykonania eksmisji z powodu braku lokali socjalnych przez gminę, świadomość zamieszkiwania w lokalu „docelowym” spełniającym już funkcję lokalu socjalnego).

Wskaźnik zaległości na dzień 31 grudnia 2006r. w stosunku do naliczeń rocznych wynosi 83,6% i zwiększył się w stosunku do roku 2005 o 6,9 %.

Kwota zaległości wg stanu na 31 grudnia 2006r. wynosi 1.120 856. zł i w porównaniu do zaległości z 31 grudnia 2005r. wynoszącej 1. 087 612zł jest ona większa o 33.244 zł.

Działania windykacyjne prowadzone są przez zarządcę nieruchomości pod nadzorem wydziału merytorycznego Urzędu Miejskiego w Giżycku. Jednakże prowadzonych działań windykacyjnych przez zarządcę nie można zaliczyć do wystarczających i profesjonalnych, wobec czego należy rozważyć możliwość nawiązania współpracy z podmiotem zewnętrznym (firmą windykacyjną).

III.3. Warunki obniżania czynszu.

W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta, jako wynajmujący, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu na zasadach i w trybie określonym w niniejszym podrozdziale.

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7, którzy spełniają warunki określone w niniejszym podrozdziale.
2. Obniżkę, o której mowa w pkt 1, udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejne okresy, z zastrzeżeniem pkt. 3.
3. W przypadku umów najmu na lokale socjalne obniżki, o której mowa w pkt 1, udziela się na czas trwania umowy najmu.
4. Wniosek składa się do 10 każdego miesiąca w Urzędzie Miejskim w Giżycku.
5. Do wniosku załącza się:
 - deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
 - zaświadczenie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Giżycku o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek.
 - zaświadczenie zarządcy budynku o wysokości naliczonego czynszu za ostatni miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym składany jest wniosek, z jednoczesną informacją o powstałych zaległościach w trakcie korzystania z obniżki, o której mowa w niniejszym podrozdziale, bądź zaległościach powstałych w trakcie pobierania dodatku mieszkaniowego.
6. Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

- Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

7. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości z tytułu zajmowania lokalu.

8. Wnioskodawcy, który w terminie określonym w pkt 3, nie złożył wymaganych dokumentów, obniżki nie udziela się na okres, o którym mowa w pkt 2..
9. W celu ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres z przyczyn, o których mowa w pkt 8 i 10, najemca jest zobowiązany złożyć kolejny wniosek z aktualnymi wymaganymi dokumentami.
10. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, zastosowana obniżka czynszu wygasa.
11. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym podrozdziale do postępowań w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy:
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz.734 z późniejszymi zmianami),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 roku w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. Nr 156, poz. 1828)

III.4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach – rozwijanie nowych możliwości.

III.4.1. Partnerstwo publiczno-prywatne w budownictwie komunalnym

Model partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) to oparta na umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym współpraca podmiotu publicznego (Gminy) i partnera prywatnego na zasadach określonych w Ustawie z dnia 28 lipca 2005r. o partnerstwie publiczno-prywatnym. Gmina uczestniczy w przedsięwzięciu poprzez wniesienie wkładu własnego lub uiszczeniu wynagrodzenia. Wkładem własnym może być sfinansowanie części kosztów realizacji przedsięwzięcia lub wniesieniu nieruchomości w formie darowizny, sprzedaży (z zastrzeżeniem odkupu), użyczenia, użytkowania, najmu lub dzierżawy. Wkład własny przekazywany jest partnerowi prywatnemu lub spółce zawiązanej pomiędzy stronami PPP.

Najczęściej spotykanymi modelami są takie, w których samorząd terytorialny jako wynajmujący realizuje zadanie publiczne – budownictwo mieszkaniowe w kontrakcie długookresowym (np. trzydziestoletnim). Istotnym dla samorządów jest aspekt przeniesienia większości ryzyka związanego z przedsięwzięciem na osoby trzecie, tj. banki, firmy ubezpieczeniowe, partnera PPP.

Formuła ta może być realizowana w postaci współpracy np. z GTBS Sp. z o.o. w Giżycku.

III.4.2 Spółka inwestorem

Model ten zakłada wykorzystanie zdolności kredytowych spółki z udziałem Gminy. Podstawową blokadą w uzyskaniu przez mieszkańców środków finansowych na kupno lokalu jest brak zdolności kredytowej bez perspektyw zmiany. Stąd kredytobiorcą niejako „zastępczym” mogłaby być spółka.

Taka formuła realizacji inwestycji poprzedzana jest z reguły uprzednim dekapitalizowaniem spółki w postaci wniesienia aportem nieruchomości lokalowych. Spółka staje się inwestorem, gdzie udziałem własnym mogą być przedpłaty lokatorów. Wybudowane lokale mieszkalne spółka mogłaby w konsekwencji zbyć na opracowanych zasadach. Największym ryzykiem w tym modelu jest zabezpieczenie w odniesieniu do wywiązywania się z postanowień umowy przez nabywców lokali i konsekwencje płynące z tego tytułu dla gminy w przypadku wyroku o eksmisję.

Model ten w obecnych warunkach kredytowych wydaje się bardziej korzystny od modelu budowy budownictwa czynszowego przez towarzystwa budownictwa społecznego, chociażby z powodu perspektywy nabycia lokali przez najemców oraz swoboda inwestycyjna i formalna w stosunku do wymogów stawianych w Ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

III.4.3. Środki budżetu Państwa

Weszła w życie Ustawa o finansowym wsparciu budownictwa dla najuboższych, bazująca na doświadczeniach Ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 roku o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, która miała charakter pilotażowy. Ustawa przewiduje udzielanie wsparcia finansowego gminom, powiatom i organizacjom pożytku publicznego budującym mieszkania socjalne, noclegownie i domy dla bezdomnych.

Zgodnie z rządowym planem w ciągu 8 lat ma powstać około 100 tys. lokali socjalnych, a przewidywane wsparcie z budżetu państwa to około 2536,9 mln zł. Niemniej jednak z uwagi na fakt, iż jest to plan przyjęty na szczeblu rządowym możliwość wdrożenia go w życie należy uznać za niepewną, a nawet małoprawdopodobną, biorąc chociażby pod uwagę przesłanki polityczne (przyjęcie stosownych przepisów, kondycja budżetu Państwa, kadencyjność obozu rządzącego) Gminy będą mogły otrzymywać środki finansowe na budowę, remont, przebudowę, adaptację, zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, a także na zakup lokali. Według ustawy przedsięwzięcie będzie możliwe również poprzez współpracę i wsparcie budowy lokali socjalnych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego. Źródłem finansowania programu będzie Fundusz Dopłat umiejscowiony w Banku Gospodarstwa Krajowego. Wysokość pomocy oscylować ma od 20 do 40%

III.4.4. Środki Unii Europejskiej

Mieszkalnictwo obecnie nie podlega bezpośredniemu wsparciu z budżetu UE, istnieją jednakże instrumenty polityki strukturalnej UE, które pośrednio mogą, w ograniczonym co prawda zakresie, wspierać również sferę mieszkaniową.

Chodzi przede wszystkim o Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego, z którego środków finansowane mogą być przedsięwzięcia dotyczące rozbudowy lokalnej infrastruktury technicznej oraz rewitalizacji zurbanizowanych obszarów

miejskich. Lokalne projekty infrastrukturalne lub rewitalizacyjne pośrednio mogą wpływać również na poprawę stanu technicznego wyposażenia i utrzymania budynków mieszkalnych oraz ograniczać koszty pozyskania uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Chociaż nie można obecnie przesądzić czy w najbliższych latach perspektywa wyłączenia samego mieszkalnictwa z obszaru inicjatyw wspólnotowych zostanie zmieniona.

Należy wspomnieć, iż w Regionalnym Programie Operacyjnym Warmia i Mazury na lata 2007-2013 przyjętym uchwałą Zarządu Województwa nr 6/52/07/III z dnia 30 stycznia 2007 roku określony został jeden z celów strategicznych pn. Wzrost aktywności społecznej, w którym wyodrębniono cel operacyjny obejmujący wzrost dostępności mieszkań.

III.4.5 Wynajem lokali przez Gminę Miejską

Możliwa jest również opcja wynajęcia przez Gminę lokali od innych właścicieli bez konieczności finansowania lub współfinansowania budowy. Lokale takie mogą w konsekwencji tego zostać podnajęte lokatorom. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy poziomem czynszu do którego zobowiązana jest Gmina, a obowiązującym w zasobie mieszkaniowym gminy – różnica ta pokrywana jest z budżetu gminy.

IV. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA GIŻYCKA W LATACH 2007-2012.

Z roku na rok następuje wyraźny spadek ilości lokali odzyskiwanych, co jest pochodną zmniejszającej się bazy lokalowej.

Natomiast przyrost mieszkań w ostatnich latach miał miejsce kolejno w 1997r, - zakup 10 mieszkań od Spółdzielni Polamowiec oraz w 2006r. – zakup 10 mieszkań od Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej, 2007 rok oddanie do użytku 10 lokali zakupionych w 2006 roku przez Gminę Miejską Giżycko w budynku realizowanym przez Giżyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o..

Zasób mieszkań komunalnych składa się głównie z lokali socjalnych o możliwie najniższych kosztach utrzymania.

Za podstawową zasadę przyjmuje się, że mieszkania wynajmowane są i będą dla osób, których status materialny w dłuższym okresie czasu będzie utrzymywał się na niskim poziomie. Bezwzględnie, przy podejmowaniu decyzji o nawiązaniu stosunku najmu, brany pod uwagę jest związek pomiędzy kosztami utrzymania lokalu, a możliwościami finansowymi przyszłych lokatorów.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są gospodarstwom domowym o niskich dochodach, z zachowaniem jawności i przejrzystości trybu przydzielania mieszkań. Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Giżycko określa uchwała nr XIX/23/04 Radu Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2004 roku (z późniejszymi zmianami). W myśl tej uchwały nawiązanie stosunku najmu na lokale przeznaczone do najmu polegają na ustaleniu i wskazaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową osoby (osób), których sytuacja życiowa, materialna, społeczna itp. w ocenie komisji jest najtrudniejsza. Nie są tworzone listy oczekujących na mieszkania. Wybór przyszłego najemcy dokonywany jest na podstawie łącznej ilości punktów uzyskanych przez wnioskodawcę. Ostateczną decyzję o uznaniu bądź odrzuceniu wskazania komisji podejmuje Burmistrz Miasta.

W planach określających liczbę wynajmowanych mieszkań należy uwzględnić potrzeby Miasta (rezerwa mieszkaniowa, w tym rozkwaterowanie budynków przeznaczonych do rozbiórki) oraz zobowiązania do zapewnienia lokali w celu umożliwienia wykonania sądownie orzeczonych eksmisji.

Przystępując do analizy popytu mieszkaniowego – który w głównej mierze wyznacza oczekiwany poziom bazy lokalowej - należy podjąć próbę wyodrębnienia grup społecznych wg kryterium zdolności zabezpieczenia sobie mieszkania. Najbardziej oczywistą i możliwą do opisania jest grupa osób, która utraciła tytuł prawny do dotychczasowego mieszkania i posiada prawomocny wyrok eksmisji. Według list (stan na dzień 31.12.2006 r.) zarejestrowane są 54 rodziny podlegające eksmisji z dotychczasowego miejsca zamieszkania, zarówno z zasobów komunalnych, spółdzielczych, WAM, jak i zasobów prywatnych.

W związku z odstąpieniem od tworzenia list osób ubiegających się o lokale z miejskich zasobów, nie jest znana liczba chętnych do uzyskania lokalu w tym trybie. Dane te oparte są na liczbie podań składanych przez interesantów w momencie ogłoszenia możliwości najmu wolnego lokalu. Szacuje się, że potrzeby na lokale mieszkalne i socjalne dotyczą ok. 50 rodzin, które nie posiadały jeszcze prawa do samodzielnego lokalu. W grupie tej znajdują się osoby, które nie kwalifikują się do uczestnictwa w budownictwie czynszowym towarzystw budownictwa społecznego, z uwagi na niskie dochody lub brak stałych dochodów, bądź nieudokumentowane dochody.

Z uwagi na założenia planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta niezbędne jest pozyskanie dodatkowo 6 lokali mieszkalnych w celu umożliwienia wykwaterowania rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

Ponadto każdego roku Rada Miejska ustala tzw. rezerwę mieszkań do rozdysponowania przez Burmistrza Miasta w ciągu roku. Na rok 2007 pozostaje pozyskać 5 mieszkań.

Na lokale socjalne przeznaczane zostają głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do zasiedlenia ich kierowane są przede wszystkim osoby eksmitowane. Miasto posiada niewiele pełnostandardowych lokali, a ich „odzysk” jest znikomy.

W chwili obecnej miasto dysponuje 132 lokalami socjalnymi, w tym 100 lokalami w budynkach 100% komunalnych (rozproszonymi w 23 budynkach) i 32 lokale w budynkach wspólnotowych (rozproszone w 18 budynkach). Najwięcej ich znajduje się w budynkach przy ul. Wilanowskiej, Konarskiego, Dąbrowskiego.

Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego oraz zmiany ustawowe, które w praktyce zabraniają wykonywania wyroków eksmisyjnych „na bruk”, mają bezpośredni wpływ na przewidywany wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, których niewystarczająca liczba pozwala aktualnie na realizację najwyżej kilkunastu wyroków eksmisyjnych rocznie.

Należy podkreślić, że niewywiązywanie się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych, skutkować będzie pozwami sądowymi wierzycieli (zwłaszcza właścicieli budynków prywatnych i spółdzielni mieszkaniowych), którzy na podstawie art. 18 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów mogą domagać się od gminy wypłaty różnicy między odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora a czynszem, jaki właściciel lokalu mógłby otrzymać z tytułu najmu.

Roszczenia te mogą dodatkowo obciążyć budżet gminy, co jest dodatkowym utrudnieniem w sytuacji braku środków na realizację zadań związanych z mieszkalnictwem.

Aby sprostać rozwiązaniu problemów mieszkaniowych najuboższej grupy mieszkańców naszego miasta oraz na bieżąco dostarczać lokale socjalne osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym gmina musi rozszerzać zasób lokali socjalnych i dążyć do utrzymania tego zasobu w niepogarszającym się stanie technicznym.

Zgodnie z ustawową definicją lokal socjalny może mieć obniżony standard w zakresie posiadanych urządzeń technicznych. Gmina z całości zasobów mieszkaniowych wyodrębniła 29 budynków, w których są lub będą lokale socjalne, baza ta jest jednocześnie docelowym zasobem miasta wyłączonym z prywatyzacji.

W momencie wyodrębniania zasobu z przeznaczeniem na lokale socjalne wszystkie lokale były już zamieszkane, a nowy najem z umową na lokal socjalny następuje po opuszczeniu ich przez dotychczasowego najemcę.

Aktualna ilość odzyskiwanych lokali socjalnych nie zaspokaja w pełni potrzeb gminy szczególnie w zakresie dostarczania lokali socjalnych osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym.

Analiza potrzeb i możliwości gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych:

Potrzeby:

- do realizacji oczekują 54 wyroki o eksmisyję z prawem do lokalu socjalnego,
- średnia liczba wyroków o eksmisyję wpływająca do realizacji w ciągu roku -30,

Powyższe wyszczególnienie wskazuje, że obecnie potrzeba około 70 lokali socjalnych, przy średnim odzysku rocznym kształtującym się na poziomie około 10 lokali socjalnych.

Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego praktycznie każdej eksmitowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat co najmniej o 50 lokali. Powoduje to pilną konieczność pozyskania dodatkowych lokali socjalnych.

Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych, szacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości składanych wniosków mieszkaniowych, wynoszą około 40.

W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydzielenia potrzeby kształtują się następująco:

- a) 4 lokale zamienne dla osób wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki (plan zagospodarowania przestrzennego),
- b) 5 lokali z rezerwy mieszkaniowej m.in. dla usamodzielniających po osiągnięciu pełnoletności wychowanków domów dziecka, rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- c) około 50 lokali socjalnych na realizację wyroków eksmisyjnych,
- d) około 40 lokali mieszkalnych dla osób, które składają wnioski mieszkaniowe – w tej grupie znajdują się wnioski osób i rodzin nieposiadających tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego.

W ciągu roku kalendarzowego przybywa średnio:

- 30 wyroków orzekających eksmisyję
- 20 rodzin z uprawnieniami do ubiegania się o lokal mieszkalny lub socjalny niemających dotychczas samodzielnego lokalu.

Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego stosowane są normy określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie

warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690).

Zgodnie z treścią przyt. rozporządzenia mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi, niezależnie od tego czy będzie przeznaczony na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony jako tzw. mieszkanie docelowe. W praktyce oznacza to, że wszystkie wybudowane lokale są pełnokomfortowe i jedynym kryterium zakwalifikowania ich jako lokal socjalny może być minimalizowanie powierzchni pokoi (powierzchni mieszkalnej) w celu zapewnienia 2
5m² na jedną osobę zamieszkujejącą lokal socjalny.

Podjęwając działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza socjalnych, należy wziąć pod uwagę kwestię społeczną. Nie wydaje się celowym budowanie w centrum miasta budynków zamieszkałych wyłącznie przez najemców socjalnych, gdyż:

- a) przy założeniu, że lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony (na czas przejściowych trudności finansowych najemcy), może okazać się, że dojdzie do sytuacji, w której jego dochody pozwolą na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony. Pozostanie on wówczas w dotychczasowym lokalu i nie będzie konieczności wykwaterowywania go do innego mieszkania;
- b) możliwość zmiany statusu lokalu z socjalnego na lokal docelowy, wynajmowany na czas nieoznaczony, umożliwi najemcy w przyszłości jego wykupienie jeżeli wyrazi taką wolę (w przypadku lokali w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji)
- d) planowane tworzenie osiedli budownictwa socjalnego, a nawet budowy jednego budynku socjalnego, powodują zwykle ostre protesty właścicieli lub mieszkańców okolicznych nieruchomości;

Bardziej optymalny wydaje się być odzysk lokali socjalnych następujący drogą naturalnego ruchu ludności oraz lokalizacja obiektów dla mieszkańców systematycznie dewastujących nieruchomości oraz zakłócających porządek poza terenem administracyjnym miasta.

Pozyskiwanie lokali socjalnych przede wszystkim odbywać się będzie drogą rotacji z istniejących lokali komunalnych o obniżonym standardzie, nadających się do zamieszkania, z których lokatorzy w ramach polepszenia swoich warunków mieszkaniowych przeniosą się do budynków z lokalami mieszkalnymi o wyższym standardzie.

Poniższa tabela obrazuje przewidywane zmiany w ilości mieszkań komunalnych w najbliższych latach. Uwzględniono w niej zarówno ubytek ilości lokali w wyniku postępującej prywatyzacji, jak i pozyskanie mieszkań w miarę realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych.

PROGNOZOWANY STAN KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH w latach 2007 - 2012

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali mieszkalnych	676	622	568	524	480	438
Liczba lokali socjalnych	142	156	170	184	198	215

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w wielkości umożliwiającej wykonywanie określonych w ustawie zadań własnych wyodrębniony został zasób mieszkań docelowo czynszowych, które nie będą podlegać prywatyzacji. Docelową wielkość zasobu mieszkaniowego przedstawiają poniższe tabele.

T A B E L A
Lokale mieszkalne

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań komunalnych		Przeznaczenie mieszkań
		Aktualnie	docelowo	
1.	Konarskiego 10	5	5	Osoby uprawnione
2.	Królowej Jadwigi 18C	10	10	Osoby uprawnione
3.	Łuczańska 2	13	13	Osoby uprawnione
4.	Nowowiejska 29B	10	10	Osoby uprawnione
5.	Plac Grunwaldzki 3	2	0	Budynek do rozbiórki
6.	Smętka 12A	15	15	Osoby uprawnione
7.	Warszawska 14	3	3	Osoby uprawnione
8.	3-go Maja 42	7	7	Osoby uprawnione
RAZEM		65	63	

Lokale socjalne/zamienne

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań socjalnych		Przeznaczenie mieszkań
		Aktualnie	Docelowo	
1.	Białostocka 15	4	4	Osoby uprawnione
2.	Białostocka 37	7	7	Osoby bez tytułu prawnego
3.	Daszyńskiego 8	2	4	Osoby uprawnione
4.	Jeziorna 10	9	9	Osoby bez tytułu prawnego
5.	Konarskiego 11	5	13	Osoby uprawnione
6.	Konarskiego 12	5	12	Osoby uprawnione
7.	Konarskiego 17	2	12	Osoby uprawnione
8.	Konarskiego 19	10	21	Osoby uprawnione
9.	Konarskiego 23B	2	3	Osoby uprawnione
10.	Konarskiego 23A	0	8	Osoby uprawnione
11.	Konarskiego 29	0	6	Osoby uprawnione
12.	Kościuszki 2	10	14	Osoby uprawnione
13.	Mickiewicza 29	0	6	Osoby uprawnione
14.	Mickiewicza 37	0	12	Osoby uprawnione
15.	Nowowiejska 1	3	9	Osoby uprawnione
16.	Nowowiejska 3	1	8	Osoby uprawnione
17.	Olsztyńska 13A	1	6	Osoby uprawnione
18.	Plac Grunwaldzki 5	5	14	Osoby uprawnione
19.	Pionierska 16A	0	2	Osoby uprawnione
20.	Smętka 10	3	10	Osoby uprawnione
21.	Smętka 14	0	2	Osoby uprawnione
22.	Staszica 2	1	8	Osoby uprawnione
23.	Suwalska 32	8	8	Osoby bez tytułu prawnego
24.	Warszawska 11A	5	7	Osoby uprawnione
25.	Warszawska 12A	2	0	Osoby uprawnione
26.	Warszawska 15B	3	3	Osoby uprawnione
27.	Warszawska 17A	4	6	Osoby uprawnione
28.	Warszawska 19A	0	2	Osoby uprawnione
29.	Warszawska 22A	0	2	Osoby uprawnione
30.	Warszawska 26A	0	4	Osoby uprawnione
31.	Wilanowska 2	1	1	Osoby uprawnione
32.	Wilanowska 4	6	11	Osoby uprawnione
33.	Wilanowska 6	9	13	Osoby uprawnione
34.	Wilanowska 8	3	11	Osoby uprawnione
RAZEM		111	258	

V. UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

V.1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali – z podziałem na kolejne lata wraz z szacunkami.

Mieszkania komunalne znajdują się w dużej części w budynkach, których okres eksploatacji wynosi 80 – 100 lat. Budynki te jak i mieszkania w nich usytuowane wymagają wykonania kosztownych prac remontowych szczególnie na elementach konstrukcyjnych dachów, stropów, instalacji wewnętrznych i elewacji. Instalacje elektryczne projektowane w okresie przedwojennym często nie odpowiadają współczesnym standardom, a tym samym nie są przystosowane do przenoszenia obciążeń większej ilości odbiorników, wykorzystywanych aktualnie w gospodarstwach domowych. Priorytetem jest i będzie zatem przy każdorazowym opuszczeniu mieszkania przez lokatora wymiana instalacji elektrycznych, sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remont pieców kaflowych.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego Miasta ustalone zostały na podstawie systematycznie dokonywanych przeglądów technicznych.

Fundamentalne znaczenie w tej materii ma również ustawowo doprecyzowany zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy, gdzie: wynajmujący - Gmina jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Najemca zaś obowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem

lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Bilansując potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego należy dążyć w najbliższych latach do podniesienia standardu budynków i lokali mieszkalnych, planując wykonanie remontów kapitalnych, połączonych z modernizacją istniejących obiektów. Ważnym elementem jest również postawienie właściwej rangi problemom zachowania bezpieczeństwa przy planowaniu i realizacji zadań remontowych.

Ważnym przedsięwzięciem w ramach podnoszenia standardu lokalu mieszkalnego jest sukcesywne zapewnianie samodzielności lokali mieszkalnych poprzez modernizację pomieszczeń wspólnych dla dwóch lub więcej lokali, takich jak: przedpokój, w.c., a czasem kuchnia. Problem ten dotyczy lokali znajdujących się w „starych” budynkach i rozwiązywany będzie kompleksowo w jego trakcie, ale – w miarę możliwości technicznych – powinien być rozwiązywany w indywidualnych przypadkach na bieżąco, zarówno w celu polepszenia warunków mieszkaniowych najemców lokali, jak i umożliwienia im wykupienia zajmowanych lokali, jeżeli wyrażają taką wolę, gdyż brak samodzielności lokalu jest w takim przypadku zasadniczą przeszkodą.

Poniższa tabela przedstawia ważniejsze potrzeby remontowe, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności, stwierdzone w budynkach będących w całości własnością Gminy Miejskiej Giżycko z pominięciem drobnych remontów obciążających wynajmującego - Gminę.

POTRZEBY REMONTOWE W BUDYNKACH KOMUNALNYCH**WIELOLETNI PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW KOMUNALNYCH**

<i>Lp</i>	<i>Adres</i>	<i>Zakres remontu</i>	<i>Planowany koszt</i>	<i>Planowany termin</i>
	<i>Konarskiego 17</i>	<i>Przeгляд i częściowa wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej</i>	<i>9 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Konarskiego 19 (w podwórku)</i>	<i>Elewacja z ociepleniem ściany północnej</i>	<i>30 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Konarskiego 23B</i>	<i>Wykonanie przykanalików</i>	<i>4 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Mickiewicza 37</i>	<i>Remont dachu</i>	<i>15 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Pionierska 16A</i>	<i>Elewacja z ociepleniem części mieszkalnej</i>	<i>30 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Mickiewicza/ Traugutta</i>	<i>Remont muru oporowego</i>	<i>24 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Smętka 12</i>	<i>Przygotowanie 10 nowych mieszkań do zasiedlenia</i>	<i>22 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Suwalska 32</i>	<i>Malowanie klatki schodowej, wspólnej kuchni i wc. Uzupelnienie osprzętu sanitarnego.</i>	<i>8 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Warszawska 11A</i>	<i>Remont dachu (dwie warstwy papy termozgrzewalnej, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa kominów</i>	<i>30 000</i>	<i>2007</i>
	<i>Białostocka 15</i>	<i>Remont pokrycia dachowego(dachówka), wymiana rynien , naprawa kominów nad dachem. -wykonanie nowej elewacji z ociepleniem.</i>	<i>40 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Białostocka 37</i>	<i>Malowanie klatki schodowej, kuchni i w.c. Wymiana linoleum w kuchni i w.c. Wymiana armatury w kuchni i w.c.</i>	<i>8 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Jeziorna 10</i>	<i>Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej do mieszkań i do korytarza Malowanie części wspólnej</i>	<i>34 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Konarskiego 11</i>	<i>Elewacja z ociepleniem ściany zachodniej budynku</i>	<i>32 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Konarskiego 12</i>	<i>Malowanie klatek schodowych</i>	<i>9 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Plac Grunwaldzki 5</i>	<i>Wymiana instalacji wodnej</i>	<i>16 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Pocztowa 3</i>	<i>Remont pokrycia dachu, wymiana rynien i rur spustowych, obróbkę blacharskich Wymiana okien z częściowym zamurowaniem otworów okiennych Elewacja z ociepleniem</i>	<i>130 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Warszawska 14</i>	<i>Malowanie klatki schodowej Naprawa stolarki okiennej na klatkach schodowych Białkowanie korytarzy piwnicznych</i>	<i>8 000</i>	<i>2008</i>
	<i>Warszawska 15B</i>	<i>Elewacja z ociepleniem Malowanie klatki schodowej</i>	<i>25 000</i>	<i>2008</i>

	Warszawska 17A	Elewacja z ociepleniem Wymiana WLZ	33 000	2008
	Wilanowska 4,6,8	Malowanie klatek schodowych z naprawą stolarki okiennej na klatkach	20 000	2008
	Wodociągowa 15	Regulacja sieci c.o. Remont pokrycia dachu Wymiana rynien, naprawa kominów, obróbki blacharskie	60 000	2008
	Wodociągowa 17	Malowanie korytarzy, piwnic i wspólnych w.c. Remont stolarki drzwiowej	35 000	2008
	Konarskiego 17	Elewacja z ociepleniem	60 000	2009
	Mickiewicza 37	Ocieplenie ściany północnej	30 000	2009
	Warszawska 11A	Elewacja z ociepleniem	45 000	2009
	Konarskiego 23A	Elewacja z ociepleniem szczytów i ściany zachodniej	40 000	2010
	Konarskiego 29 i Wilanowska 2	Elewacja z ociepleniem, przełożenie dachówki, Naprawa kominów. Wykonanie nowych obróbek z wymianą rynien i rur spustowych	70 000	2010
	Warszawska 19A	Elewacja z ociepleniem	30 000	2010
	Wodociągowa 15	Malowanie elewacji/remont	55 000	2010
	Nowowiejska 1	Elewacja z ociepleniem, malowanie klatek schodowych	45 000	2011
	Plac Grunwaldzki 5	Elewacja z ociepleniem, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa kominów	30 000	2011
	Wodociągowa 17	Malowanie elewacji/remont	55 000	2011
	Daszyńskiego 8	Remont dachu i kominów (nowe dachówki)	50 000	2012
	Konarskiego 10	Remont dachu i kominów	50 000	2012
	Mickiewicza 29	Remont dachu i kominów	45 000	2012

V. 2. Wydatki remontowe

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 JEDYNYM WSPÓŁWŁAŚCICIELEM, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą w głównej mierze z czynszów za lokale mieszkalne i nie są wystarczające na pokrywanie kosztów remontów w celu utrzymania budynków w niepogorszonym stanie, dlatego też polityka czynszowa Miasta powinna w kolejnych latach uwzględniać dostosowywanie stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Polityka remontowa powinna natomiast wytyczać zasadnicze kierunki w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz,

protokołów pokontrolnych, itp., związanych w pierwszej kolejności z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkownikom lokali. Jej głównym celem jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych, a co za tym idzie, polepszenie stanu technicznego budynków komunalnych i wspólnotowych.

W przypadku budynków z udziałem Gminy Miejskiej Giżycko – wspólnot mieszkaniowych decyzje o wykonaniu remontu podejmowane są przez poszczególne wspólnoty w formie uchwał właścicieli, po zgromadzeniu wystarczających środków finansowych w ramach funduszy remontowych.

W budynkach stanowiących „100% własność Gminy” wieloletnie potrzeby są zdiagnozowane, natomiast we wspólnotach znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

Przedstawiony poniżej plan wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka w najbliższych 5 latach uwzględnia wykorzystanie na ich realizację środków finansowych pochodzących z czynszów oraz z budżetu Miasta Giżycka. Corocznie będzie ustalany szczegółowy plan koniecznych remontów i innych wydatków uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy Miejskiej Giżycko oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

PLAN WYDATKÓW
na lata 2007 – 2012

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w zł (brutto)					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Remonty główne	172 000	450 000	135 000	195 000	130 000	145 000
2.	Bieżące konserwacje i drobne remonty	225 000	220 000	250 000	250 000	250 000	250 000
3.	Remonty pustostanów	200 000	220 000	250 000	250 000	300 000	300 000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25 000	25 000	30 000	35 000	35 000	40 000
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	15 000	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000
6.	Wymiana instalacji wod - kanalizacyjnej	28 000	35 000	40 000	40 000	40 000	40 000
7.	Remonty pieców	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
8.	Utrzymanie porządku i czystości	450 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
9.	Usługi kominiarskie w budynkach komunal.	20 000	23 000	23 000	23 000	23 000	23 000
10.	Koszty mediów (c.o. energia elektr. gaz wywóz nieczystości, woda i ścieki)	1 250 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
11.	Wynagrodzenie zarządcy w zasobach 100% komunalnych	305 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000
12.	Wynagrodzenie zarządcy we wspólnotach	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000
13.	Zaliczki na koszty eksploatacyjne we wspólnotach	230 000	235 000	240 000	240 000	240 000	240 000
14.	Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach	450 000	445 000	440 000	435 000	430 000	425 000
15.	Koszty razem	3 650 000	4 063 000	3 823 000	3 883 000	3 863 000	3 878 000
16.	Planowane wpływy	2 950 000	2 900 000	2 850 000	2 800 000	2 750 000	2 700 000
17.	Dopłata Gminy	700 000	1 163 000	973 000	1 083 000	1 113 000	1 178 000

VI. ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI.

VI.1. Nadzór właścicielski oraz nadzór nad zarządcą

Prywatyzacja zarządzania – jako bezpośredni skutek prywatyzacji nieruchomości - wymusiła nowe podejście do zadań gminy z zakresu nadzoru właścicielskiego. Gmina już nie zarządza poprzez wydzielone jednostki, ale zleca „na zewnątrz” realizację usługi zarządzania podmiotom i je kontroluje. Także, jako współwłaściciel, współpracuje z zarządami wspólnot mieszkaniowych w planowaniu i zarządzaniu właścicielskim.

Ponadto prywatyzacja zarządzania zmieniła zasadniczo dotychczasowe relacje pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi, Gminą a zarządcą. Gmina, postrzegana dotąd jako odpowiedzialna „za wszystko”, co działo się i dzieje w nieruchomości, stała się jednym z partnerów we wspólnocie mieszkaniowej.

Istnieją cztery obszary prywatyzacji we wspólnotach, które są realizowane:

-prywatyzacja zarządzania nieruchomością wspólną

Gmina jest jednym z uczestników wspólnoty mieszkaniowej i podlega tym samym regułom, prawom jak pozostali właściciele lokali. Gmina posiada identyczne prawa i obowiązki, swoboda decyzji gminy w części dotyczącej majątku wspólnego współwłaścicieli jest ograniczona.

-prywatyzacja administrowania (zarządzania) lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi stanowiącymi własność gminy, które znajdują się we wspólnotach

Gmina podjęła decyzję o zleceniu „na zewnątrz” zarządzania lokalami. Administrowanie lokalami jest i powinno być odrębną grupą czynności w stosunku do zarządu nieruchomościami wspólnymi. Optymalnym rozwiązaniem wydaje się być model dwutorowego zarządzania przez dwa niezależne podmioty: jeden - nieruchomościami wspólnymi (wybór podmiotu leży w gestii wspólnoty) oraz drugi - nieruchomościami lokalowymi gminy, którego wybór należy do Burmistrza z zastosowaniem przepisów Prawa zamówień publicznych).

Zarządca w ramach realizacji obowiązków zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) sporządzania planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdej nieruchomości, dotyczących: zarządzania nieruchomością, remontów i modernizacji, inwestowania w nieruchomość,
- 3) prowadzenia, odtwarzania dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, , opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- 5) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich

najemcami,

- 6) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania:

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego
- poprawę standardu zasobu
- poprawę jakości obsługi mieszkańców
- ograniczenie wzrostu kosztów
- sprawną windykację opłat czynszowych
- zapewnienie jakości świadczonych przez zarządcę usług zgodnej z oczekiwaniami użytkowników mieszkaniowego zasobu Gminy.

Obecne działania zarządcy zasobem mieszkaniowymi w Giżycku wymagają pewnych korekt. Wprowadzić należy zmiany, które stworzą warunki do:

- poprawy jakości usługi obsługi mieszkaniowej,
- bliższego kontaktu użytkowników lokali z pracownikami administracji mieszkaniowej,
- skuteczniejszych działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.
- skuteczniejszych działań windykacyjnych.

Nadzór właścicielski w imieniu gminy pełni rolę klienta zamawiającego usługi z zakresu gospodarki mieszkaniowej oraz monitoruje działania poszczególnych wykonawców. W szczególności działalność ta obejmuje:

- a) organizowanie przetargów na zarządców zasobów, ocenę ofert przetargowych oraz przygotowanie kontraktów,
- b) weryfikację dochodów pochodzących z lokali, opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i modernizacji zasobów oraz kontrolowanie ich wykonania,
- c) przygotowanie programów i planów operacyjnych gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
- d) reprezentowanie interesów gminy we wspólnotach mieszkaniowych, nadzorowanie i kontrolowanie jakości usług świadczonych przez poszczególnych administratorów,
- e) wykonywanie lub nadzorowanie właściwej realizacji utrzymania technicznego lokali i nieruchomości, będących własnością gminy;
- f) nadzór nad gospodarką finansową.

Ze względu na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego rozwiązaniem optymalnym będzie model przewidujący maksymalnie dwóch (najlepiej jeden) wykonawców usługi zarządzania tymi zasobami.

-prywatyzacja reprezentowania właściciela (gminy) we wspólnocie

Miasto odstąpiło od prywatyzacji tej sfery działalności poprzez wykonywanie działalności właścicielskiej za pośrednictwem merytorycznie odpowiedzialnej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego, której przedstawiciele na mocy stosownych pełnomocnictw realizują w głównej mierze czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu tj.:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- ustalenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy);
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- nabycie nieruchomości;
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

-prywatyzacja pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Gmina może sprywatyzować czynności związane z najmem, dzierżawą lub sprzedażą nieruchomości. Gmina z uwagi na ryzyko utraty kontroli nad zarządzaniem oraz procesem obrotu wykonuje działania właścicielskie w tej materii samodzielnie i taka tendencja powinna pozostać w latach przyszłych.

VI.2. Optymalny schemat zarządzania

Restrukturyzacja zarządzania nieruchomościami to ogół działań podejmowanych przez władze samorządowe oraz ich jednostki organizacyjne, zarządzające gminnym zasobem lokalowym, w celu dostosowania usługi do wymogów gospodarki rynkowej. Odnosi się ona zatem do dwóch generalnych obszarów: stosunków między gminą jako właścicielem zasobu a jego najemcami oraz stosunków pomiędzy przedsiębiorcami a ich klientami, czyli użytkownikami nieruchomości (właścicielami i najemcami).

Celem restrukturyzacji winno być przede wszystkim:

- zwiększenie efektywności gospodarowania nieruchomościami mieszkalnymi, pozwalającej na wyższą jakość świadczonej usługi mieszkaniowej, przy jednoczesnym zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu gminy,
- zwiększenie konkurencyjności organizacji zajmujących się administrowaniem zasobami mieszkaniowymi.

Specyfikę optymalnego modelu organizacji zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi można wyznaczyć, biorąc za podstawę następujące czynniki:

- strukturę oraz zakres działania nadzoru właścicielskiego,
- liczbę podmiotów administrujących zasobami mieszkaniowymi,
- zasady przepływu środków finansowych,
- formę prawną oraz zakres działania administratora.

Pierwszym problemem jest rozstrzygnięcie, na jakich zasadach ma funkcjonować w mieście nadzór właścicielski nad komunalną gospodarką mieszkaniową. Możliwe są dwa rozwiązania: poprzez wydział urzędu miasta oraz poprzez jednoosobową spółkę gminy. Bardzo istotną sprawą jest opracowanie nowego systemu przepływów finansowych. Optymalnym rozwiązaniem byłby mechanizm, w którym czynsze oraz inne opłaty pochodzące z komunalnego zasobu mieszkaniowego wpływają na wyodrębniony rachunek gminy (patrz schemat poniżej). Poszczególni administratorzy, opierając się na informacjach uzyskiwanych z elektronicznej bazy danych, będą na bieżąco mogli zapoznać się ze stanem zaległości poszczególnych lokali. Umożliwi im to prowadzenie sprawnej windykacji należności. Zakres obowiązków administratora powinien obejmować zadania typowo administracyjne oraz zarządzania technicznego. Do podstawowych zaliczyć można:

- prowadzenie, przy współpracy z jednostką nadzoru właścicielskiego, ewidencji nieruchomości komunalnych i ich użytkowników;
- utrzymywanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należytym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości i windykacji tych należności oraz prowadzenie kasy;
- wykonywanie w imieniu gminy czynności prawnych związanych z obsługą najemców;
- zawieraniu umów o dostawy mediów i usług komunalnych dla użytkowników nieruchomości;
- realizowanie konserwacji i remontów bieżących w zakresie ustalonym umowie o administrowanie;
- współpracowanie z ośrodkiem pomocy społecznej.

Należy oczekiwać, że wprowadzenie zmian w modelu zarządzania i administrowania stworzy warunki do:

- zwiększenia efektywności wydatkowania środków,
- poprawy jakości usługi mieszkaniowej,
- bliższego kontaktu użytkowników lokali z pracownikami administracji mieszkaniowej,
- skuteczniejszych działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Zagadnienia zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi są kompleksowo uregulowane w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r.: Dz. U. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami).

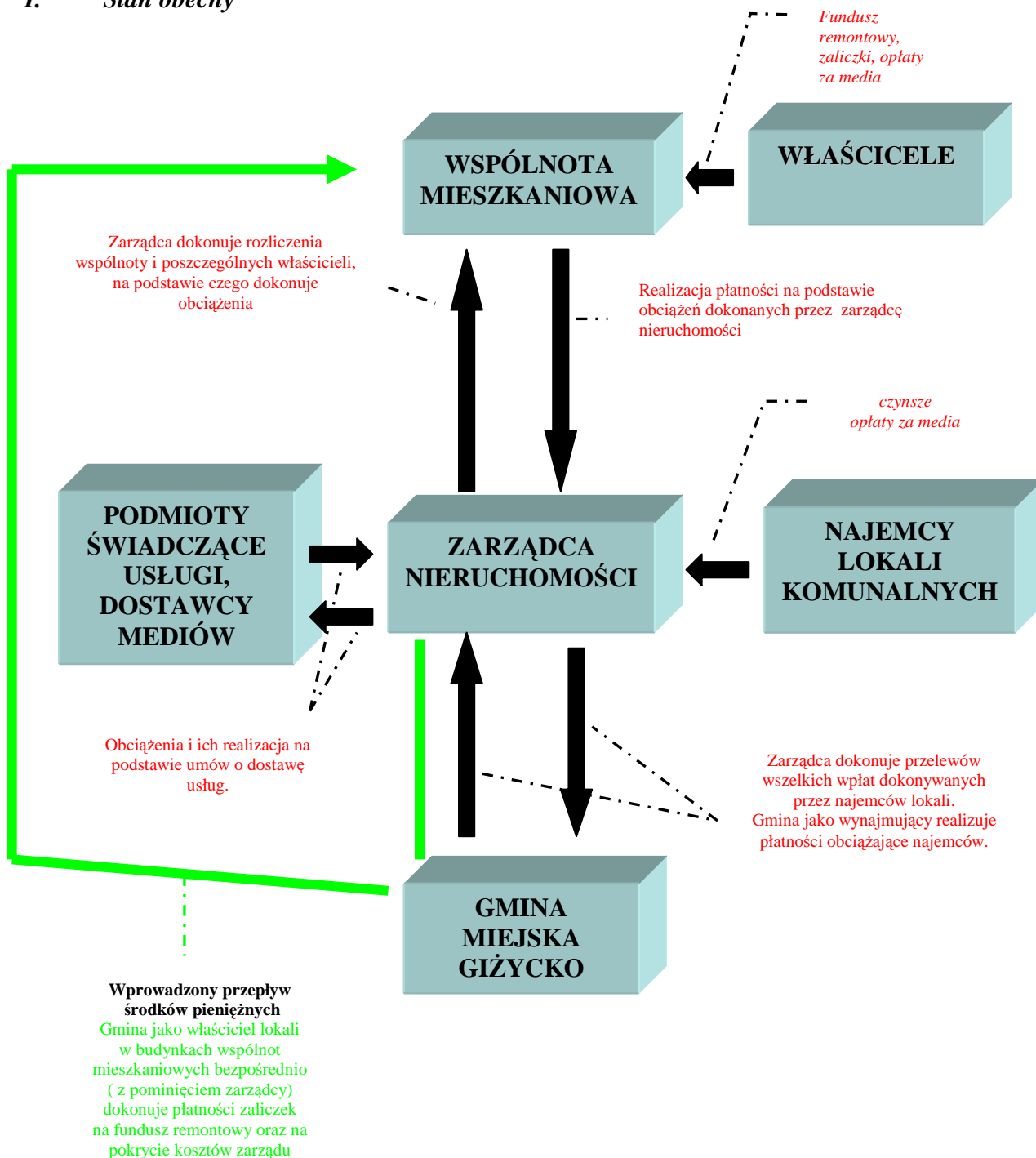
W gminach postępują procesy prywatyzacji substancji mieszkaniowej i w związku z tym powszechna jest sytuacja, w której duża część zasobu mieszkaniowego gminy jest ulokowana w budynkach będących współwłasnością gminy i osób prywatnych. Zarządzanie tego typu budynkami nie podlega już przepisom Ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2000r.: Dz. U. Nr 80, poz. 203, z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z Ustawą o zamówieniach publicznych Gmina jest zobowiązana ogłosić przetarg na zarządzanie, co uczyniono.

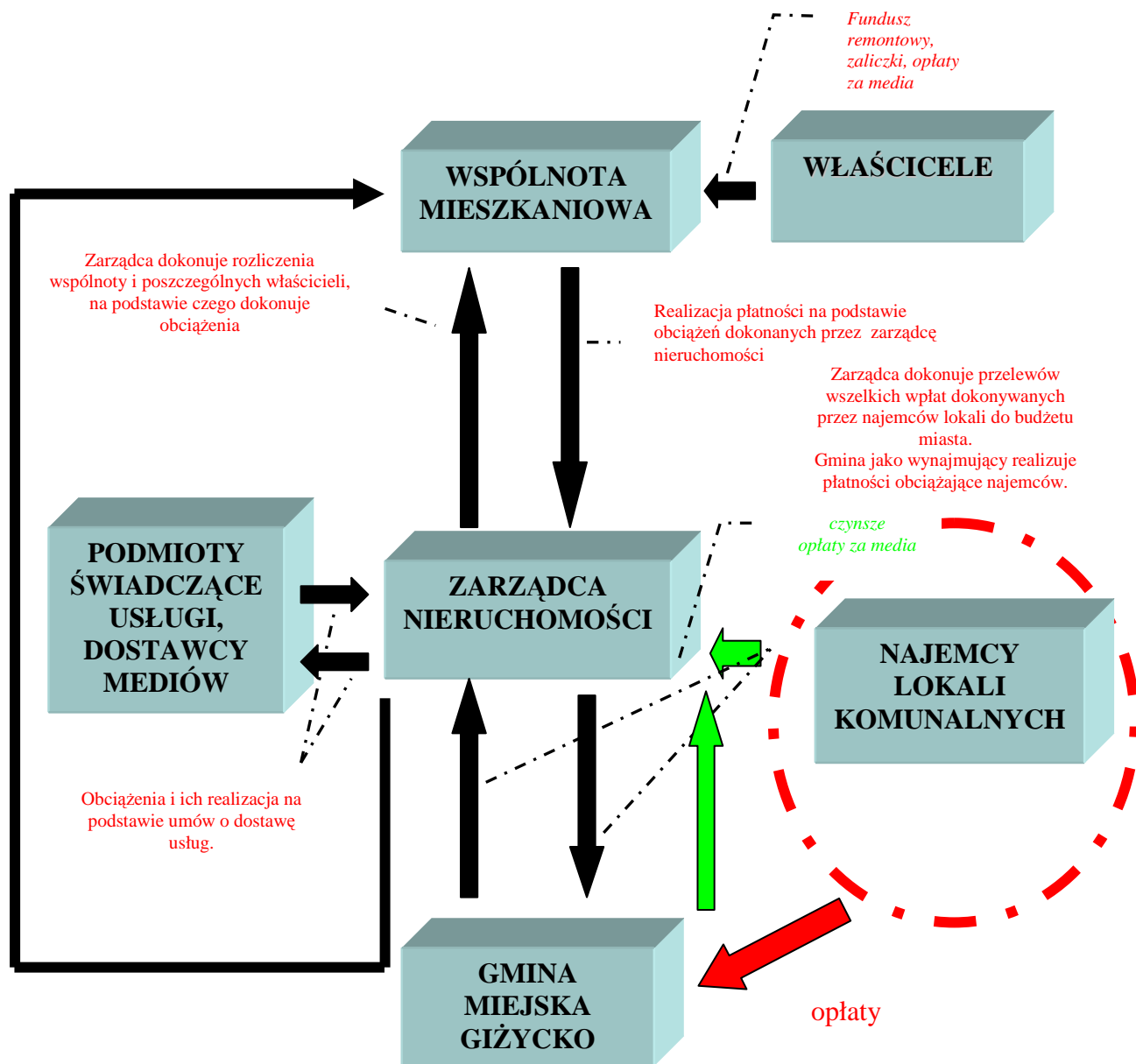
Wyłoniony w drodze przetargu licencjonowany zarządca zarządza całością zasobu mieszkaniowego Gminy.


**Ewolucja systemu zarządzania przepływami finansowymi
(Gmina Miejska Giżycko-Zarządca)**


I. Stan obecny



II. Stan docelowy



 *Okres przejściowy, każda operacja na wyodrębnionym rachunku zarządcy wymaga kontrasygnaty reprezentanta Gminy.*

 *Stan docelowy właścicielem konta jest Gmina, najemcy wpłacają na konto Gminy, system komputerowy umożliwia zarządcy wgląd i windykację*

VII. PRYWATYZACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

VII.1. Uwarunkowania

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę nr XIX/26/04 rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

Podstawowymi zasadami procesu zbycia substancji lokalowej Gminy Miejskiej obecnie są:

- a) pierwszeństwo nabycia przysługuje najemcom lokali;
- b) od wartości lokalu odlicza się wartość nakładów poniesionych przez najemcę na ulepszenie lokalu w części w jakiej wpłynęły one na podniesienie wartości;
- c) do ceny doliczana jest wartość odpowiadająca sumie nakładów poniesionych przez Miasto na remonty, modernizacje lub wyposażenie lokalu – w ciągu trzech lat od dnia złożenia wniosku;
- d) zbycie następuje z zastosowaniem bonifikaty- 85% przy jednorazowej zapłacie; 75% przy ratalnej.

VII.2. Planowana (prognozowana) sprzedaż

Rozpoczęty proces prywatyzacji obejmuje sprzedaż lokali w następujących budynkach:

1. Al. 1 Maja 1,2,2A,4,4A
2. Armii Krajowej 4A,7,8,8A
3. Białostocka 6,7,11,13
4. bohaterów Westerplatte 3,11,13
5. Daszyńskiego 5,10,10A, 10B, 12, 12A, 27
6. Dąbrowskiego 3,4,5,6,7,9,11,13,17
7. Gdańska 12,16,23
8. Kombatantów 7
9. Kętrzyńskiego 1,1A,2,9,11
10. Konarskiego 1,7,9,16,18,20,24,28,31
11. Kolejowa 4,8,26,30
12. Kościuszki 5,7,11
13. Królowej Jadwigi 21
14. Koszarowa 1,4
15. Łuczyńska 7
16. Mazurska 2,3,5,7
17. Mickiewicza 6,10,12,14,16,20,24,31,31A,37A,41
18. Nadbrzeżna 5
19. Nowowiejska 10,12,14,16,23,31,33
20. Olsztyńska 13,19
21. Owsiana 6
22. Osiedle XXX-lecia 5
23. Pionierska 1,3,4,5,7,8,9,11,18
24. Plac Grunwaldzki 1,7
25. Plac Dworcowy 3
26. Plac Targowy 3
27. Sikorskiego 1,3,4,5,6
28. Smętka 1,6,11
29. Suwalska 9, 9B, 14,14A
30. Staszica 4
31. Traugutta 3,10,14,14A

32. 3 Maja 3,4,9,15,28
 33. Warszawska 1,3,5,7,11,12,15,15A,16,19,20,21,22,24,26,29
 34. Wodna 2
 35. Wyzwolenia 6,7,10,14

Prywatyzacja lokali mieszkalnych w latach 2000-2006

Okres budowy	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<i>Po roku 1970</i>	17	17	13	14	15	8	5
<i>1960-1970</i>	7	14	0	8	9	6	2
<i>1950-1960</i>	4	6	7	-	3	2	2
<i>1945-1950</i>	0	0	1	1	2	0	0
<i>Razem 1945-1992</i>	28	37	21	23	29	16	9
<i>Budownictwo przedwojenne</i>	34	42	18	14	31	26	19

Przebieg prywatyzacji lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Stan na dzień	Liczba mieszkań sprzedanych	
	W roku	Narastająco
01.01.1990		248
31.12.1990	107	355
31.12.1991	39	394
31.12.1992	23	417
31.12.1993	41	458
31.12.1994	105	563
31.12.1995	127	690
31.12.1996	65	755
31.12.1997	88	843
31.12.1998	247	1090
31.12.1999	147	1237
31.12.2000	62	1299
31.12.2001	79	1378
31.12.2002	39	1417
31.12.2003	37	1454
31.12.2004	60	1514
31.12.2005	42	1556
31.12.2006	42	1601

**Wpływy z tytułu sprzedaży lokali w latach 2000 – 2006,
łącznie ze zbytymi na wolnym rynku w drodze przetargu**

	Liczba sprzedanych mieszkań	Uzyskane wpływy	Średnia cena
2000r.	62	304352,66zł	4908,91zł
2001r.	79	398068,85zł	5038,85zł
2002r.	39	294723,54zł	7557,01zł
2003r.	37	214760,60zł	5804,34zł
2004r.	60	368221,81zł	6137,03zł
2005r.	40	245789,30zł	6144,74zł
2006r.	43	284788,42zł	6622,98zł
RAZEM	359	2110705,18zł	6030,55zł

Rozpoczęcie procesu prywatyzacyjnego nie było poprzedzone analizą, stąd wiele lokali obarczonych jest wadą techniczną w postaci braku cech samodzielności lokalu, tj. pomieszczenia wc, korytarzy często przynależą do więcej niż jednego najemcy, znajdują się poza lokalem, a niejednokrotnie władanie tymi pomieszczeniami podzielone jest pomiędzy właściciela i najemcę. Stąd zablokowana pozostaje inicjatywa ze strony najemców w zakresie nabycia nieruchomości w istniejącym stanie z powodu niekorzystnych warunków technicznych.

Prognozując proces prywatyzacyjny – który ściśle uzależniony jest od możliwości finansowych najemców – należy przypuszczać, że w najbliższych latach tendencja sprzedaży utrzymywać się będzie na podobnym poziomie. Analizując zaś poziom wpływów z tytułu zbycia substancji mieszkaniowej przy stosowanych bonifikatach należy uznać, że celem tego procesu dla Gminy nie było i nie jest nastawienie na osiągnięcie wprost największego zysku w postaci wpływów do budżetu miasta i tak być nie powinno. Korzyścią jest i będzie potencjalne uniknięcie znaczących wydatków i skierowanie strumieni finansowych bezpośrednio na utrzymanie lokali socjalnych. Jednakże nie mniej znaczące są skutki w innym wymiarze :

- a) oddanie wszelkich praw i obowiązków właścicielom lokali, dzięki czemu w szybszym tempie następuje poprawa stanu technicznego lokali;
- b) urynkowanie i upowszechnienie zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości (wspólnoty mieszkaniowe) – poprawa estetyki.

W przypadku spadku zainteresowania nabyciem lokali, należy rozważyć zwiększenie preferencji w nabyciu lokali, chociażby poprzez wprowadzenie większej bonifikaty.

Warta zainteresowania jest również sytuacja w nieruchomościach, w których prywatyzacja jest bardzo zaawansowana i Gmina Miejska Giżycko posiada minimalne z tego tytułu udziały. Przeanalizowana została sytuacja wspólnot mieszkaniowych, w wyniku której wytypowano budynki, gdzie proces prywatyzacji powinien zostać w możliwie najkrótszym terminie zakończony, i tak:

Adres	Lokale własnościowe	Lokale komunalne	Łącznie	Udział Miasta
3 Maja 28	3	1	4	25%
3 Maja 3	4	1	5	20%
1 maja 2	33	2	35	6%
1 Maja 4A	34	2	36	5%
1 Maja 2A	26	1	27	4%
A.Krajowej 4A	15	1	16	6%
Boh. Westerplatte 13	11	1	12	8%
Daszyńskiego 10	17	3	20	15%
Dąbrowskiego 9	5	1	6	16%
Gdańska 16	8	1	9	11%
Kętrzyńskiego 1	46	2	48	4%
Kętrzyńskiego 2	5	1	6	16%
Kościuszki 11	5	1	6	16%
Kościuszki 7	5	1	6	16%
Mazurska 2	9	1	10	10%
Mickiewicza 14	12	1	13	8%
Mickiewicza 10	26	1	27	4%
Nowowiejska 23	12	2	14	14%
Nowowiejska 16	11	1	12	8%
Nowowiejska 31	3	1	4	25%
Owsiana 6	4	1	5	20%
Sikorskiego 1	4	1	5	20%
Suwalska 14A	23	1	24	4%
Suwalska 9B	1	1	2	50%
Unii Europejskiej 18	3	1	4	20%
Warszawska 1	36	3	39	8%
Warszawska 7	31	2	33	6%
Warszawska 3	9	1	10	10%
Wyzwolenia 10	2	1	3	33%

VIII. ZAKOŃCZENIE

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- ograniczenia działalności Urzędu w zakresie tzw. zamian lokali z urzędu (zamiana dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal komunalny) do sytuacji wyjątkowych, związanych z bardzo złymi warunkami mieszkaniowymi lub trudną sytuacją rodzinną);

- dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu liczebnego rodziny najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym „odpowiednią” sytuację finansową, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie,
- zasiedlania nowozakupionych mieszkań najemcami rokującymi regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzającymi zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku w celu zwiększenia liczby odzyskiwanych lokalu komunalnych o niższym standardzie.:
 - w celu poszerzenia oferty lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowania mieszkańców z budynków do rozbiórki, remontu lub modernizacji oraz
 - w celu zwiększenia oferty lokali mieszkalnych dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się,
- odzyskiwanie niskostandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynsz- usprawnienie procesu windykacji;
- stopniowej likwidacji tzw. lokali wspólnych;
- dążenie do uzyskania we wspólnotach mieszkaniowych struktury własnościowej pozwalającej na stworzenie właściwych warunków do realizowania przez Gminę uprawnień właścicielskich z tytułu posiadanych udziałów w nieruchomościach;
- zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z minimalnym udziałem Gminy;
- pozyskania obiektu celem realizacji eksmisji lokatorów systematycznie dewastujących mienie, nieuiszczających czynszów, wobec których wcześniej już wykonana została eksmisja;

Niezbędnym elementem realizacji wyżej wskazanych celów będą w szczególności systemowe zamiany lokali oraz planowana sprzedaż lokali.

Systemowe zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
 - a) lokali zadłużonych,

- b) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
 - c) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
 - d) lokali wspólnych.
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali,
 - 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian,
 - 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami,
 - 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi,

Uczestnikami zamian będą:

- 1) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 2) najemcy lokali z zasobów innych właścicieli,
 - 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 4) właściciele lokali mieszkalnych.
- *Przy ogromnym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców za priorytetowe uznaje się kontynuację rozpoczętego już w 2005 roku pozyskiwania w ciągu kilku lat co najmniej 30 lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami. Lokale te powinny być w pierwszej kolejności przeznaczane na zamianę dla:*
 - 1) *starszych osób zajmujących duże powierzchniowo lokale mieszkalne w zasobach miejskich;*
 - 2) *rodzin zamieszkujących w budynkach „100% komunalnych” i osiągających dochody na poziomie umożliwiającym zamieszkanie w lokalach o wyższym standardzie – budynkach wspólnotowych;*
 - 3) *rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do modernizacji i rozbiórki.*
 - *Pozyskanie 20 lokali socjalnych o najniższym standardzie w celu przesiedlenia – realizacji wyroków eksmisyjnych wobec lokatorów dewastujących lokale i stwarzających zagrożenie pozostałym mieszkańcom budynku przy wykorzystaniu dofinansowania z budżetu Państwa;*

- *Urynkowanie zbycia gruntów pod budownictwo mieszkaniowe – zakończenie procesu bezprzetargowego oddania gruntów w użytkowanie wieczyste;*
- *Zdynamizowanie procesu prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym / minimalnym / udziałem Gminy Miejskiej;*
- *Rozkwaterowywanie lokali „wspólnych” (wspólna używalność kuchni, łazienki, wc, przedpokoju, itp.) w celu stworzenia samodzielnego lokalu;*
- *W celu realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycka - rozkwaterowanie lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki: ul. Warszawska 12A (2 lokale); Plac Grunwaldzki 3 (4 lokale, w tym 2 własnościowe);*
- *Systematyczne podnoszenie standardu lokali (budowa łazienek, wc w obrębie lokali, zmiana systemu ogrzewania, opomiarowanie lokali).*
- *Zmiana systemu windykacji łącznie z rozważeniem możliwości wzmocnienia kadrowego;*
- *Zinformatyzowanie systemu rozliczeń finansowych (najemca - zarządca – właściciel);*
- *„Uzbrojenie” terenów pod budownictwo mieszkaniowe – synchronizacja działalności Urzędu (sprzedaż, uzbrojenie) z planami inwestycyjnych przedsiębiorstw energetycznych (przyjęcie planu zaopatrzenia Gminy Miejskiej Giżycko w ciepło, gaz i energię elektryczną);*
- *Opracowanie programu rewitalizacji terenów w stosunku do których, takowy program nie został przyjęty, w celu możliwości skorzystania z zewnętrznych źródeł dofinansowania przy realizacji zadań inwestycyjno – modernizacyjnych substancji mieszkaniowej Miasta, tj:*
 - *„Humanizacja blokowisk” – modernizacja i remonty wspólnych części budynków wielorodzinnych;*
 - *Rewitalizacja miast” – zagospodarowanie terenów w wymiarze przestrzennym, społecznym i gospodarczym, renowacja budynków o wartości architektonicznej;*
 - *„Restrukturyzacja terenów powojkowych i przemysłowych” – zagospodarowanie terenów i wprowadzenie nowych funkcji gospodarczych i społecznych;*