



Unia Europejska
Fundusz Spójności



Nowe Śródmieście Miasta Ełk – wzór na rewitalizację

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem w obszarze rewitalizacji „Śródmieście” Gminy Miasta Ełku

Opracował
Tadeusz Kaźmierak
Listopad 2017r.

Opracowanie powstało na zlecenie Urzędu Miasta Ełku w ramach projektu „Nowe Śródmieście Miasta Ełk – wzór na rewitalizację”, współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz budżetu państwa.

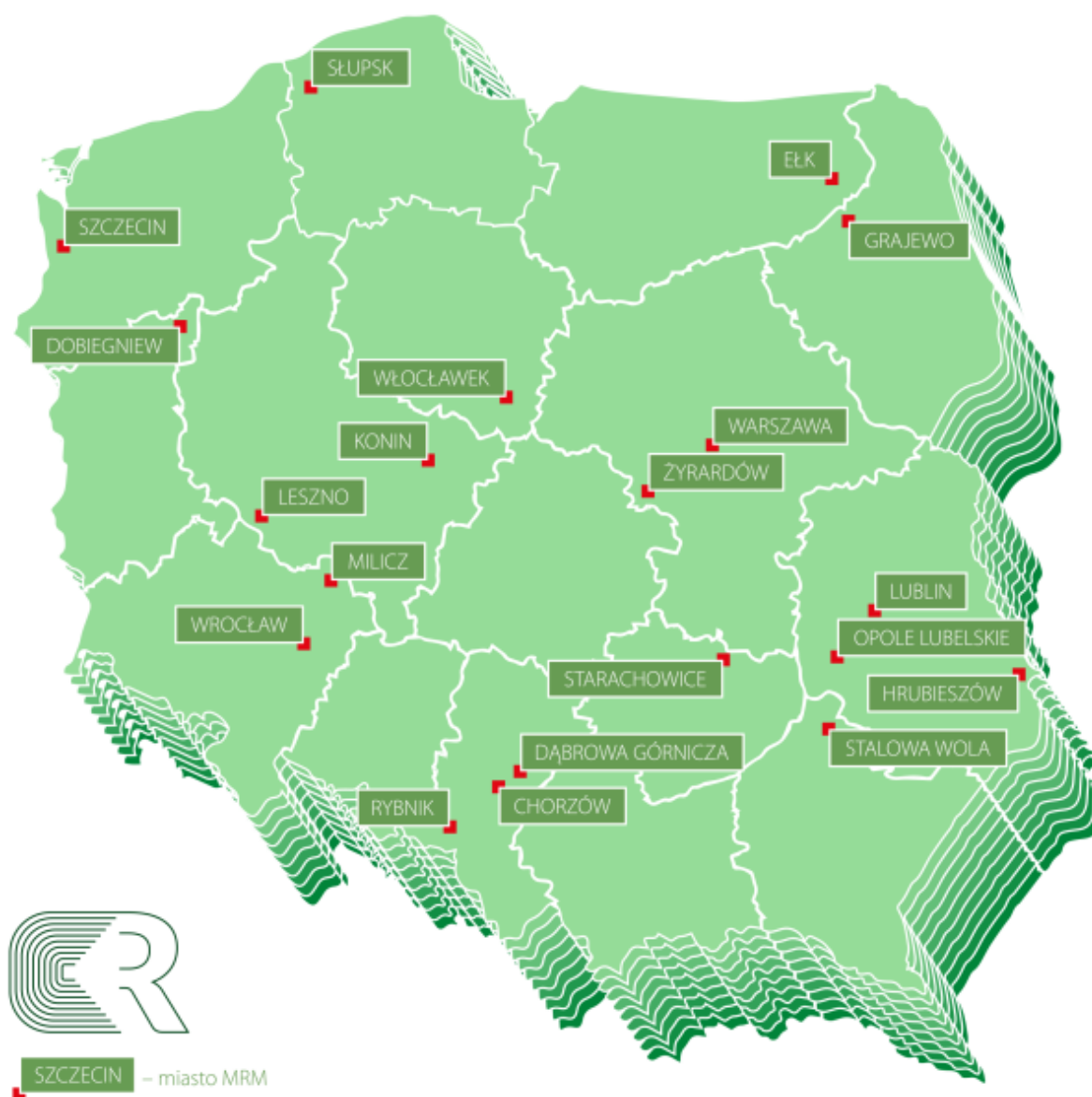
Spis treści

WSTĘP.....	2
Rozdział I: Wielkość zasobu mieszkaniowego w Ełku na obszarze rewitalizacji.....	6
1.1 Mieszkania komunalne.....	6
1.2 Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne	8
1.3 Sprzedaż mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji.....	14
1.4 Budownictwo komunalne na obszarze rewitalizacji	15
1.5 Prognoza wielkości zasobu komunalnego na obszarze rewitalizacji.....	16
Rozdział II: Stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego na obszarze rewitalizacji	17
2.1 Wiek budynków.....	17
2.2 Wyposażenie i standard budynków	19
2.3 Stan techniczny budynków.....	25
2.4 Prognoza stanu technicznego budynków.....	28
Rozdział III: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na obszarze rewitalizacji.....	30
3.1 Potrzeby remontowe.....	30
3.2 Remonty przeprowadzone w latach 2012-2016	31
3.3 Docelowy standard zasobu mieszkaniowego.....	32
3.4 Plany remontów budynków należących do Miasta w kolejnych latach.....	33
3.5 Remonty budynków komunalnych w Programie Rewitalizacji	34
3.6 Projekty rewitalizacyjne dotyczące remontów budynków wspólnot.....	34
Rozdział IV: Finansowanie i wydatki związane z zasobem komunalnym na obszarze rewitalizacji	36
Rozdział V: Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym na obszarze rewitalizacji.....	37
Rozdział VI: Lokale użytkowe na obszarze rewitalizacji	38
Rozdział VII: Tereny międzyblokowe	40
Słownik	54
Spis Tabel.....	56
Spis Wykresów.....	56
Spis Map	56

WSTĘP

Ełk należy do wąskiego grona dwudziestu polskich miast, które zostały wytypowane do udziału w programie „Modelowa Rewitalizacja Miast”. Program jest koordynowany przez Ministerstwo Rozwoju i ma na celu wypracowanie modelowych rozwiązań w różnych aspektach rewitalizacji, które mają służyć innym miastom jako przykład. W Ełku tematem przewodnim programu jest hasło „Nowe Śródmieście Miasta Ełk - wzór na rewitalizację”

Mapa 1. Miasta zakwalifikowane do udziału w programie Modelowa Rewitalizacja Miast.



Źródło: strona internetowa Ministerstwa Rozwoju: [https://www.mr.gov.pl/strony/zadania/polityka-rozwoju-kraju/rewitalizacja/krajowe-centrum-wiedzy-o-rewitalizacji/modelowa-rewitalizacja-miast/#Partnerzy projektu](https://www.mr.gov.pl/strony/zadania/polityka-rozwoju-kraju/rewitalizacja/krajowe-centrum-wiedzy-o-rewitalizacji/modelowa-rewitalizacja-miast/#Partnerzy%20projektu)

Uczestnictwo w programie nakłada na miasta szczególną odpowiedzialność. Program Rewitalizacji musi spełniać zastrzone kryteria, ponieważ jest jednym z elementów programu „Modelowa Rewitalizacja Miast” i powinien być przygotowany w sposób wzorcowy. Dodatkowo miasta - partnerzy programu mają za zadanie sporządzić szereg dokumentów, które będą wspierać proces rewitalizacji. Lista tych opracowań została w każdym mieście przygotowana po analizie lokalnej sytuacji i specyficznych potrzeb wyznaczonych w miastach obszarów rewitalizacji.

W Ełku zaplanowano opracowanie kilkunastu takich dokumentów. Jednym z nich jest niniejsze opracowanie. Zostało ono sporządzone na podstawie umowy nr 50/SR/2017 z dnia 10 sierpnia 2017r.

Opracowanie dotyczy zatem miejskiego zasobu komunalnego w kontekście Programu Rewitalizacji, a jego zakres wynika ze specyfikacji przedstawionej przez Miasto.

Należy na wstępie wyjaśnić powody, dla których gminy utrzymują zasób komunalny. Jednym z zadań własnych gminy (w tym przypadku gminy - miasta) jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W ramach powyższego zadania **gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.** Zasób komunalny służy więc do wypełnienia tych ustawowych powinności gminy.

Program Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 został uchwalony jesienią 2016 r.¹ W dokumencie tym, w oparciu o przeprowadzoną diagnozę, wyznaczono obszar rewitalizacji, na którym będą prowadzone działania w celu niwelowania negatywnych zjawisk w sferach społecznej, gospodarczej, środowiskowej przestrzennej i technicznej. **Obszar rewitalizacji ma powierzchnię 172 ha, czyli 8,17% powierzchni miasta i jest zamieszkały przez 16 579 osób, czyli 28,2% populacji.** Obejmuje najstarszą, centralną część Ełku. Granicami obszaru rewitalizacji są: od strony wschodniej linia kolejowa (wraz z Ełką Kolejną Wąskotorową), od strony północnej ul. gen. Władysława Sikorskiego i Adama Mickiewicza, od strony zachodniej ul. Piłsudskiego, promenada (al. 1000-lecia i al. Lubelska) i ul. Zamkowa („wyspa zamkowa”), od strony południowej brzegi rzeki Ełk, ul. Wojska Polskiego, Kilińskiego i Targowa oraz cmentarz komunalny.

Dla wielu polskich miast charakterystyczne jest skupienie większości mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji. Wynika to wprost z kryteriów przyjętych do wyznaczenia obszaru zdegradowanego, a potem – obszaru rewitalizacji. Kryteria te prowadzą do wskazania rejonów koncentracji wielorakich negatywnych zjawisk społecznych. Korelują one z kryteriami przydziału mieszkań komunalnych, które są oferowane do najmu osobom o niskich dochodach, a także z zasadami przydziału lokali socjalnych, które otrzymują głównie osoby posiadające wyroki eksmisyjne. Dlatego rejon występowania zasobu komunalnego spełniają warunki uznania obszaru za obszar rewitalizacji. **W konsekwencji kontekst mieszkaniowy zajmuje w programach rewitalizacji ważne miejsce.** Tak jest również w Ełku.

Według stanu na połowę 2017r. na obszarze rewitalizacji znajdowały się 1254 mieszkania komunalne, czyli 86% zasobu mieszkaniowego gminy miasta Ełku. W Programie Rewitalizacji,

¹ Uchwała Nr XXII.236.16 Rady Miasta Ełku z dnia 13 września 2016 r.

w części charakteryzującej obszar rewitalizacji, opisano następujące aspekty związane z mieszkalnictwem:

- zły stan techniczny i niska wartość użytkowa budynków (w tym instalacji i urządzeń technicznych) oraz ich duża energochłonność; bardzo duże potrzeby termomodernizacyjne;
- duża liczba mieszkań komunalnych zlokalizowanych w budynkach wymagających pilnej modernizacji;
- ciasna zabudowa, duża gęstość zaludnienia, niewiele terenów do rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- mała powierzchnia terenów zielonych;
- niezagospodarowane lub zdegradowane przestrzenie publiczne i podwórka, w tym nad Jeziorem Ełckim i rzeką Ełk;
- negatywny wpływ na stan środowiska naturalnego oraz wizerunek miasta niszczących budynków i niezagospodarowanych terenów powojkowych i pokolejowych.

W Programie Rewitalizacji Ełku do spraw mieszkalnictwa odnosi się szósty z celów szczegółowych: „Poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Zwiększenie efektywności energetycznej”. Cel ma zostać osiągnięty poprzez realizację projektów rewitalizacyjnych i projektu uzupełniającego.

Projektów rewitalizacyjnych związanych z zasobem komunalnym jest siedem i dotyczą one konkretnych siedmiu budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały. Zakresy remontów są opisane szczegółowo dla każdego z nich, podany jest też w każdym przypadku budżet i źródła finansowania. Wśród projektów uzupełniających znajduje się projekt „Modernizacja budynków zarządzanych przez Administrator sp. z o.o.”, który przewiduje remonty budynków wyłącznej własności Miasta.

Wśród kilkudziesięciu projektów rewitalizacyjnych znajduje się projekt nr 5 „Rewitalizacja ełckich podwórek”. Wynika on z dostrzeżonej degradacji wielu przestrzeni międzyblokowych na obszarze rewitalizacji.

Esencją Programu Rewitalizacji są liczne projekty społeczne. Ich realizacja wymaga przestrzeni, w której będą mogły zostać przeprowadzone. Lokale komunalne położone w parterach budynków miejskich mogą zaspokoić tę potrzebę.

Związek procesu rewitalizacji i problematyki zasobu komunalnego jest zatem wyraźnie widoczny na różnych płaszczyznach. **Realizacja Program Rewitalizacji wymaga spojrzenia na zasób komunalny jako na potencjał wspomagający zasadnicze, społeczne projekty rewitalizacyjne. W ten sposób zagadnienia dotyczące zasobu komunalnego znajdują się w głównym nurcie procesu rewitalizacji w Ełku.**

W pierwszym rozdziale niniejszego opracowania opisano zasób mieszkaniowy Ełku pod względem ilościowym. Podano liczbę mieszkań komunalnych na przestrzeni ostatnich lat, liczbę budynków z podziałem na rodzaj władania, zreferowano kwestię sprzedaży i budowy mieszkań wraz z prognozą na kolejnych pięć lat. Rozdział kończy tabela zestawiająca przewidywaną wielkość zasobu

mieszkaniowego z podziałem na mieszkania wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne w kolejnych latach do roku 2022.

Drugi rozdział poświęcono aspektom technicznym zasobu komunalnego. Jego podsumowaniem jest prognoza stanu technicznego budynków do roku 2022.

Trzeci rozdział definiuje potrzeby remontowe na obszarze rewitalizacji i przedstawia plan remontów w kolejnych latach do roku 2022.

W rozdziale czwartym omówiono źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i sporządzono prognozę wydatków do roku 2022.

Rozdział piąty poświęcony jest Innym działaniom mającym na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym na obszarze rewitalizacji.

Rozdział szósty zawiera analizę dostępnych i wykorzystywanych lokali użytkowych w zasobie komunalnym na obszarze rewitalizacji w kontekście przeznaczenia części z nich na cele społeczno – kulturalne.

Ostatni rozdział przedstawia specyficzną dla Ełku problematykę podwórek, które wymagają uporządkowania i mogą być miejscem atrakcyjnym dla mieszkańców dzięki zaplanowaniu malej infrastruktury, szczególnie na potrzeby dzieci i młodzieży.

Rozdział I: Wielkość zasobu mieszkaniowego w Ełku na obszarze rewitalizacji

1.1 Mieszkania komunalne

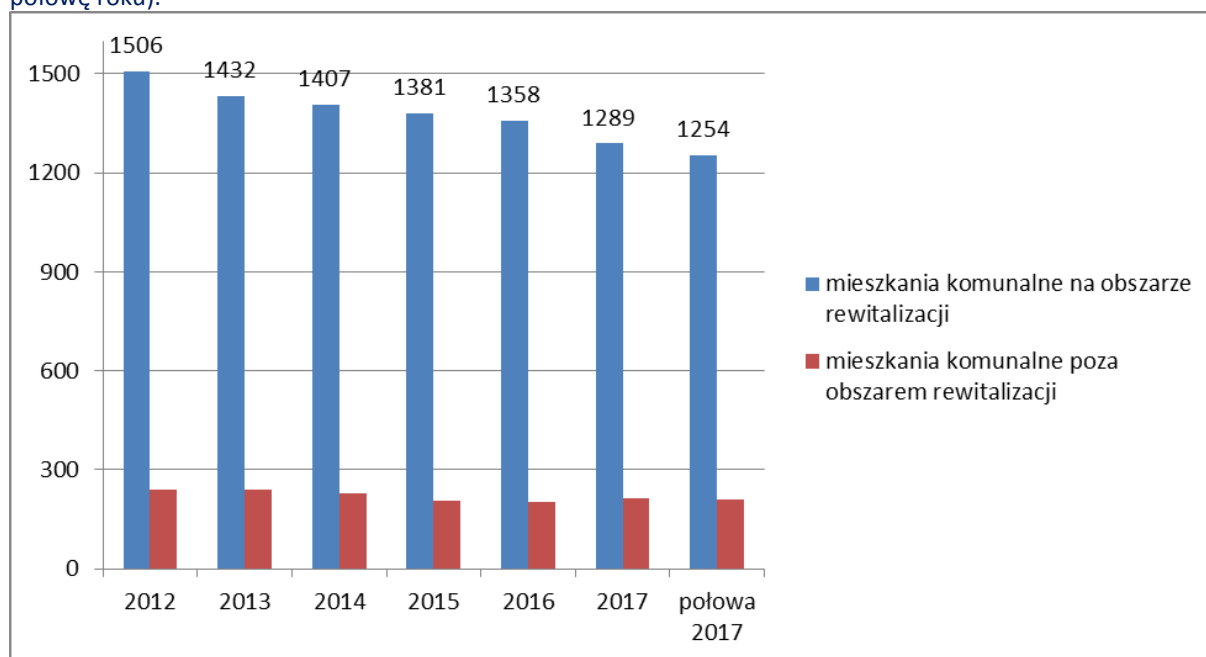
Gmina miasto Ełk posiada 1463 mieszkania komunalne (stan na połowę 2017r.). Oznacza to, że mieszkaniowy zasób komunalny stanowi 6,4% ogólnej liczby mieszkań w Ełku.

Przeważająca część zasobu komunalnego - 1254 mieszkania - znajduje się na obszarze rewitalizacji. Tylko 209 mieszkań znajduje się w rejonach nie objętych Programem Rewitalizacji.

Na początku 2012 r., czyli w roku otwierającym okres obowiązywania poprzedniego *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Ełku*, na obszarze, który obecnie jest wyznaczony jako obszar rewitalizacji, było 1506 mieszkań, a poza nim 241 mieszkań. Dynamika spadku liczby mieszkań w latach 2012-2017 była na obszarze rewitalizacji większa niż poza nim, wyniosła odpowiednio 17% i 13%. **Spadek liczby mieszkań komunalnych jest rezultatem głównie sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom.** Będzie o tym mowa w dalszej części opracowania.

Liczbę mieszkań komunalnych w kolejnych latach przedstawiono na poniższym wykresie.

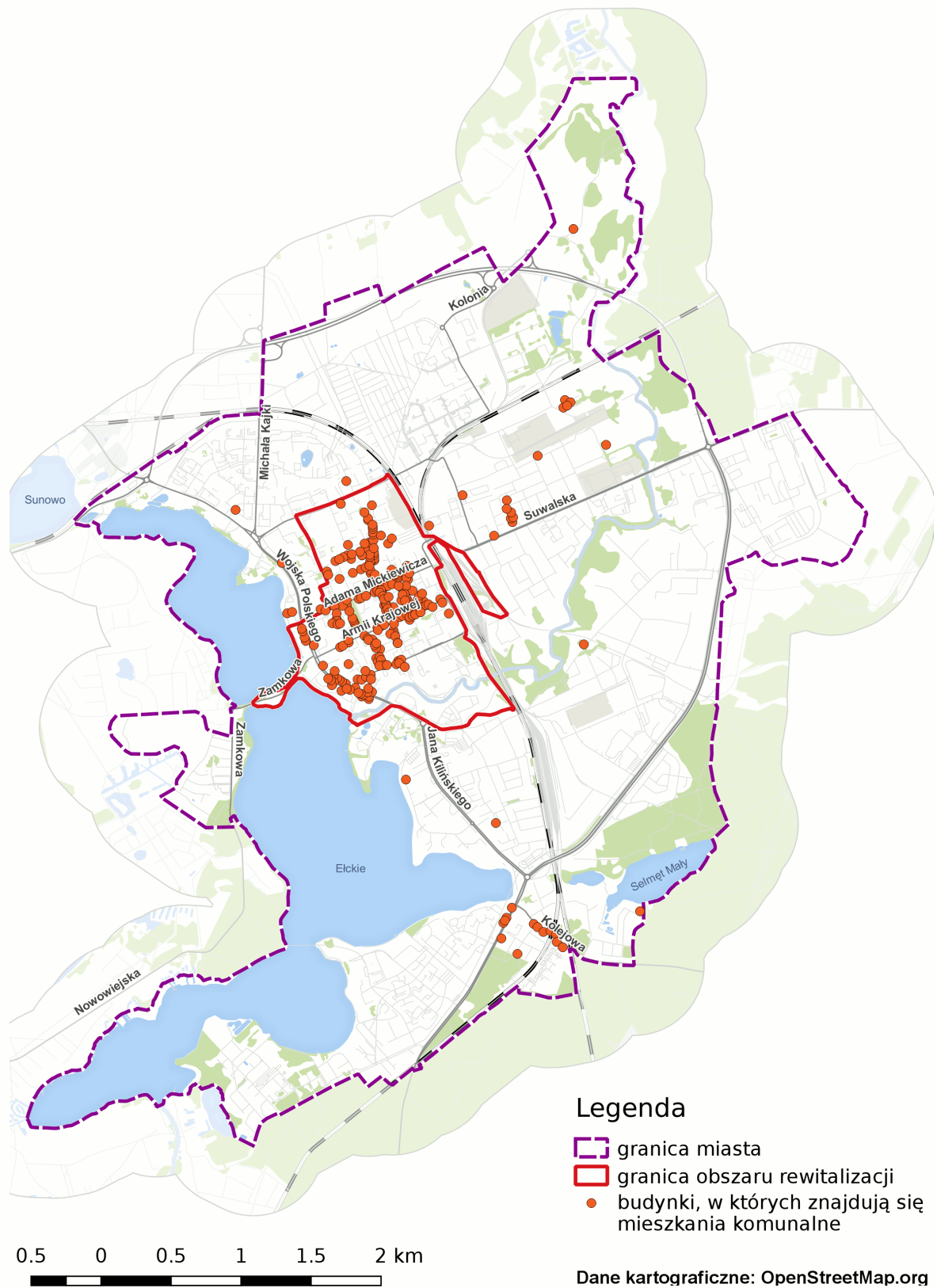
Wykres 1. Liczba mieszkań komunalnych w latach 2011-2017 (dane na koniec roku, a dla roku 2017 dane na połowę roku).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Na zamieszczonej poniżej mapie Ełku zaznaczono budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne. Widoczna jest ich koncentracja na obszarze rewitalizacji. Poza nim występują one w niewielkich ilościach, punktowo, głównie w okolicy ul. Kolejowej oraz pomiędzy ul. Suwalską a torami kolejowymi.

Mapa 2. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne w Ełku.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Z zasobu mieszkaniowego Miasto wydziela lokale socjalne. Są to mieszkania o obniżonym standardzie, przeznaczone dla osób o najniższych dochodach oraz dla osób, które posiadają wyrok eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

W Ełku jest 227 lokali socjalnych, z czego **151 lokali socjalnych (2/3) znajduje się na obszarze rewitalizacji**, a 76 poza obszarem (1/3).

Liczba lokali socjalnych w Ełku zwiększyła się w latach 2011-2016 o 29, co oznacza wzrost o 15%. Na obszarze rewitalizacji nastąpił wzrost liczby lokali socjalnych o 34, a poza obszarem – spadek o 5 lokali.

Dane te nie oznaczają wzrostu w mieście liczby lokali o gorszym standardzie, ale odzwierciedlają świadomą politykę Miasta, aby niektórym mieszkańcom komunalnym, które mają skromniejszy standard, nadawać status lokalu socjalnego. Wynika to z dużego zapotrzebowania na lokale socjalne, głównie z powodu konieczności realizacji wyroków sądowych eksmisji z prawem do lokalu.

W ramach mieszkaniowego zasobu komunalnego wydzielono także:

- jedno mieszkanie chronione w budynku przy ul. Kolejowej (poza obszarem rewitalizacji), którym dysponuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
- dwadzieścia mieszkań rotacyjnych w budynku przy ul. Gizewiusza (na obszarze rewitalizacji), które pełnią rolę mieszkań interwencyjnych i zastępczych.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Ełku wynosi 58,5 m², a mieszkania komunalnego na obszarze rewitalizacji 50,3 m². Lokale socjalne na obszarze rewitalizacji charakteryzują się przeciętną powierzchnią 40 m².

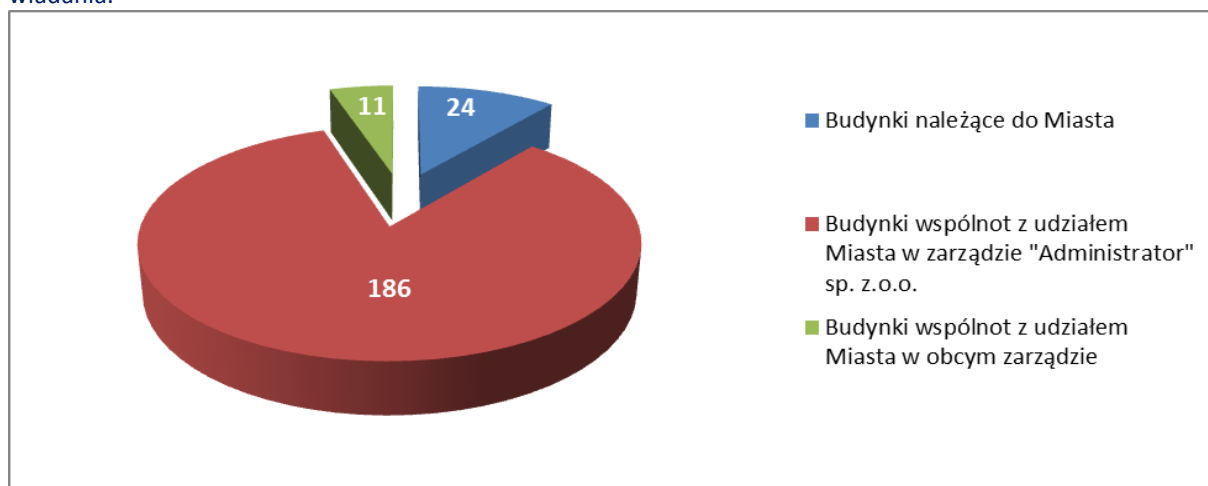
1.2 Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne

Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne, różnią się rodzajem władania. Występują trzy kategorie budynków.

1. budynki należące w 100% do Miasta (inaczej – budynki własności Miasta),
2. budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Ełk posiada mieszkania (inaczej – posiada udziały), zarządzane przez miejską spółkę „Administrator” sp. z o.o.,
3. budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Ełk posiada mieszkania (inaczej – posiada udziały), zarządzane przez inne podmioty, czyli tzw. „obcy zarząd”.

Podział ten determinuje sposób zarządzania mieszkaniami i zakres wpływu Miasta na decyzje dotyczące substancji mieszkaniowej. Jest także kluczowy dla sposobu planowania i finansowania remontów.

Wykres 2. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji - według rodzaju władania.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

1. Budynki należące w 100% do Miasta.

W tym przypadku wszystkie mieszkania znajdujące się w budynku są własnością Miasta. Podejmuje ono samodzielnie (poprzez odpowiednie Wydziały oraz własną Spółkę) decyzje dotyczące wszystkich aspektów związanych z gospodarowaniem budynkiem, w tym co do zakresu remontów i ich finansowania. W Ełku są 43 takie budynki, z czego na obszarze rewitalizacji 24 budynki – znajduje się w nich 276 mieszkań, czyli 22% wszystkich mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji. To ważny wniosek – należy zwrócić uwagę, że **na obszarze rewitalizacji tylko co piąte mieszkanie komunalne znajduje się w budynkach należących całkowicie do Miasta.**

Miasto sprzedaje lokale komunalne najemcom². Sprzedaż pierwszego mieszkania w budynku należącym w 100% do Miasta automatycznie tworzy nową sytuację prawną: powstaje wspólnota mieszkaniowa, w której współwłaścicielami są Miasto i osoba prywatna, która wykupiła mieszkanie. Zgodnie z ustawą o własności lokali³, powstanie wspólnoty mieszkaniowej następuje w takiej sytuacji z mocy prawa. Miasto traci status właściciela, staje się jednym z członków wspólnoty mieszkaniowej, a jej wpływ na decyzje dotyczące budynku zależy od proporcji powierzchni należącej do Miasta.

Wspólnoty mieszkaniowe wybierają zarządcę nieruchomości. W zależności od wybranego podmiotu budynki wspólnot dzielą się na kolejne dwie kategorie:

2. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały, a zarządcą pozostaje miejska spółka „Administrator” sp. z o.o.

Takich budynków jest w mieście 201, z czego na obszarze rewitalizacji 186; znajdują się w nich 923 mieszkania. Zatem **przeważająca liczba mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na które, choć zarządzane przez miejską spółkę „Administrator” sp. z o.o., Miasto ma ograniczony wpływ.**

² Zagadnienia związane ze sprzedażą mieszkań komunalnych zostaną przedstawione w dalszej części opracowania.

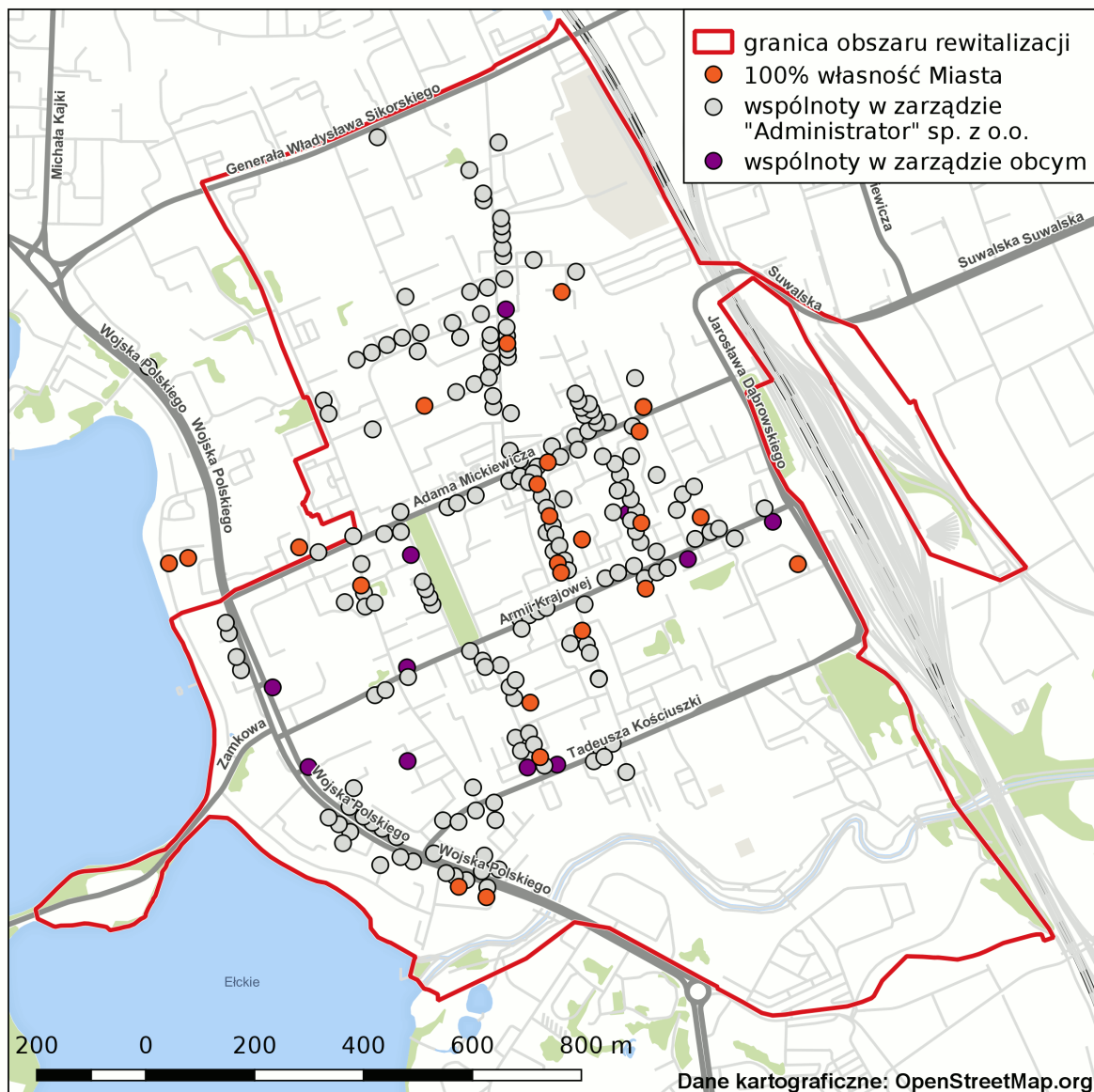
³ Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dziennik Ustaw Nr 85, z późn. zm.)

3. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały, a zarządcą jest prywatny podmiot.

Jest to najmniej liczna kategoria budynków. Jest 13 takich wspólnot, z czego 11 na obszarze rewitalizacji, gdzie znajduje się 55 mieszkańców.

Z poniższej mapy wynika, że budynki własności Miasta skupiają się głównie pomiędzy ul. Mickiewicza i ul. Armii Krajowej, na wschód od ul. Orzeszkowej. Natomiast budynki wspólnot mieszkaniowych położone są na całym obszarze historycznego centrum miasta.

Mapa 3. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji - według rodzaju władania.

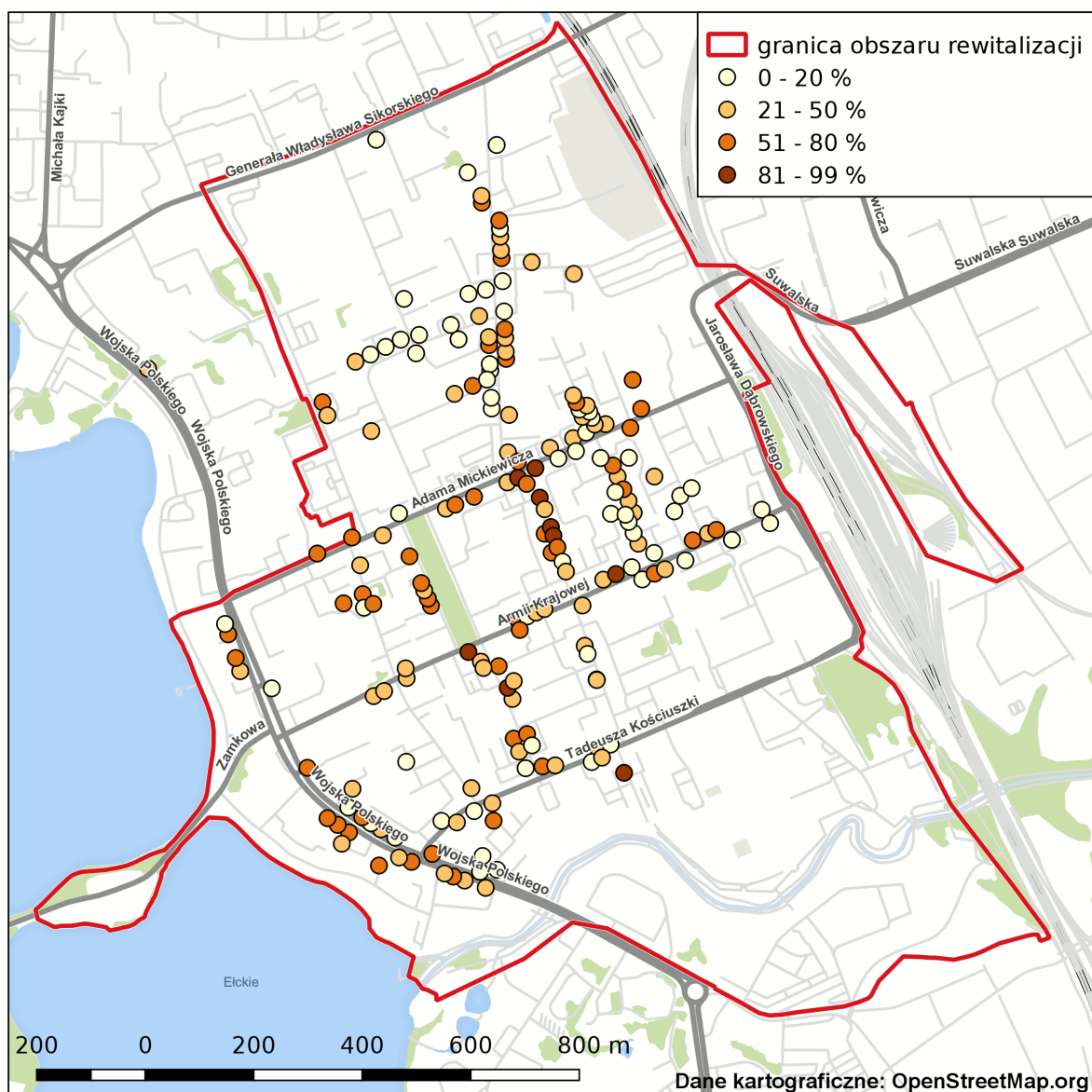


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Sprzedaż kolejnych mieszkań w budynku wspólnoty mieszkaniowej skutkuje wzrostem liczby prywatnych właścicieli i zmniejszeniem udziałów Miasta. Od pewnego momentu Miasto w decyzjach dotyczących budynku nie posiada już głosu przeważającego. Dzieje się tak znacznie wcześniej zanim straci ono pozycję właściciela większościowego.

Standardowo w głosowaniach brane są pod uwagę udziały poszczególnych właścicieli. Jednak nawet, gdy Miasto jest właścicielem większościowym, może dojść do sytuacji, że jego głos nie jest decydujący. Jeżeli pozostali właściciele posiadają minimum 20% udziałów, mają prawo zażądać, aby przy podejmowaniu decyzji głosy liczone były nie według udziałów, ale według zasady, że każdy z właścicieli posiada jeden głos, co przy zgodnym działaniu pozostałych właścicieli pozwala na przegłosowanie Miasta.

Mapa 4. Procentowy udział Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Na obszarze rewitalizacji jest tylko dziewięć budynków wspólnot mieszkaniowych, gdzie znajdują się mieszkania komunalne, w których Miasto ma zawsze możliwość przegłosowania uchwał. Z zamieszczonej powyżej mapy wynika, że znajdują się one w większości w rejonie ulic Orzeszkowej, Armii Krajowej i Mickiewicza.

Budynków, w których Miasto posiada poniżej 50% udziałów, jest na obszarze rewitalizacji 132, czyli 67% wszystkich budynków wspólnot mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji, w których znajdują się mieszkania komunalne. W tej liczbie 65 budynków cechuje udział Miasta poniżej 20%. Z mapy wynika, że skupiają się one na wschodzie i na północy obszaru rewitalizacji.

Ewentualne wnioski co do pozbywania się mieszkań komunalnych w oparciu o wielkość udziału Miasta w budynku należy wyciągać z dużą ostrożnością. Z pewnością nie jest możliwe pozostawienie we własności Miasta tylko budynków należących do niego w 100%, ponieważ znajduje się tam zbyt mało mieszkań, aby Miasto było w stanie wypełnić ustawowe obowiązki. Z kolei **formułowana nieraz zasada, aby sprzedawać mieszkania w budynkach o udziale gminy poniżej 50%, albo poniżej 30%, jest dyskusyjna.** Często bowiem w budynkach tych znajdują się mieszkania o dobrym standardzie i automatyczne wyzbywanie się ich jedynie z powodu niskiego udziału Miasta nie powinno mieć miejsca. Należy raczej dążyć do zachowania w zasobie komunalnym mieszkań przynoszących większe wpływy z czynszów, znajdujących się w odremontowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na obszarze rewitalizacji znajduje się 151 lokali socjalnych. Z tej liczby w budynkach należących w 100% do Miasta występuje 46 lokali, w budynkach wspólnot zarządzanych przez miejską spółkę „Administrator” sp. z o.o. 100 lokali, a w budynkach wspólnot pozostających w obcym zarządzie - 5 lokali.

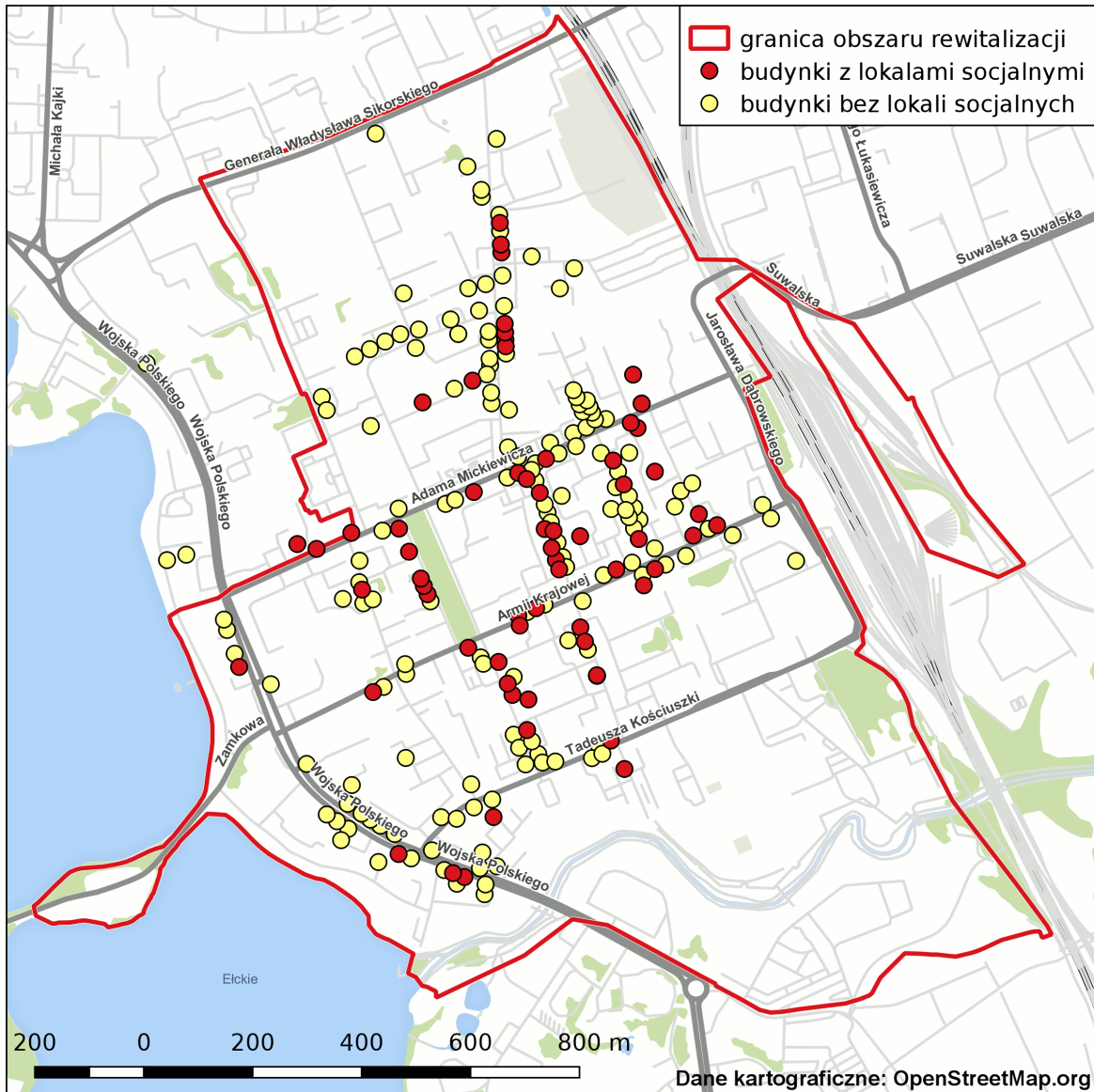
Oznacza to, że w budynkach własności Miasta co szóste mieszkanie jest lokalem socjalnym a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – co dziesiąte.

Analiza zagęszczenia lokali socjalnych pokazuje, że na 24 budynki własności Miasta położone w obszarze rewitalizacji w dwunastu znajdują się lokale socjalne. W większości przypadków w jednym budynku znajduje się 1 lub 2 lokale socjalne, wyjątkiem jest budynek, w którym na 26 mieszkań 24 posiadają status lokalu socjalnego.

Na 197 budynków wspólnot z udziałem Miasta na obszarze rewitalizacji lokale socjalne znajdują się w 50 budynkach. Również w tym przypadku w jednym budynku zazwyczaj znajdują się 1 lub 2 lokale socjalne, rzadko więcej. Wyjątkiem jest budynek, w którym na 23 mieszkania (prywatne i komunalne) 12 mają status lokalu socjalnego.

Na zamieszczonej poniżej mapie zaznaczono budynki, w których występują lokale socjalne. Wynika z niej, że na obszarze rewitalizacji mamy do czynienia ze znacznym rozproszeniem lokali socjalnych. Budynki z takimi lokalami znajdują się w niemal wszystkich rejonach obszaru. **Dzięki temu uniknięto w pewnym stopniu kumulacji różnorodnych problemów społecznych na jednym, ograniczonym terenie.** Z drugiej strony należy zauważyć, że budynki z lokalami socjalnymi najczęściej sąsiadują ze sobą, tworząc ciągi kilku domów, co punktowo wzmacnia występujące problemy.

Mapa 5. Rozmieszczenie lokali socjalnych na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Najważniejsze dane liczbowe dotyczące mieszkalnego zasobu komunalnego na obszarze rewitalizacji zebrano w poniższej tabeli.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób komunalny na obszarze rewitalizacji – stan na połowę 2017r.

Wyszczególnienie	100% Miasta	Zarząd Spółki	Obcy zarząd	Ogółem
Liczba budynków	24	186	11	221
Liczba mieszkań komunalnych	276	923	55	1 254
w tym - liczba lokali socjalnych	46	100	5	151
Powierzchnia mieszkań komunalnych [m ²]	12 344	47 951	2 763	63 058
w tym - powierzchnia lokali socjalnych [m ²]	1 510	4 223	314	6 047

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

1.3 Sprzedaż mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji

1.3.1 Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2010-2017

Sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom reguluje uchwała nr XIX/174/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego gminy miasta Ełku, zmieniona uchwałami nr XXII/214/08 z dnia 18 marca 2008r., nr IX.78.2011 z dnia 28 czerwca 2011r., nr XIX.170.2012 z dnia 24 kwietnia 2012r., nr V.60.15 z dnia 31 marca 2015r., nr IX.96.15 z dnia 25 sierpnia 2015r. i nr XVIII.188.16 z dnia 26 kwietnia 2016r.

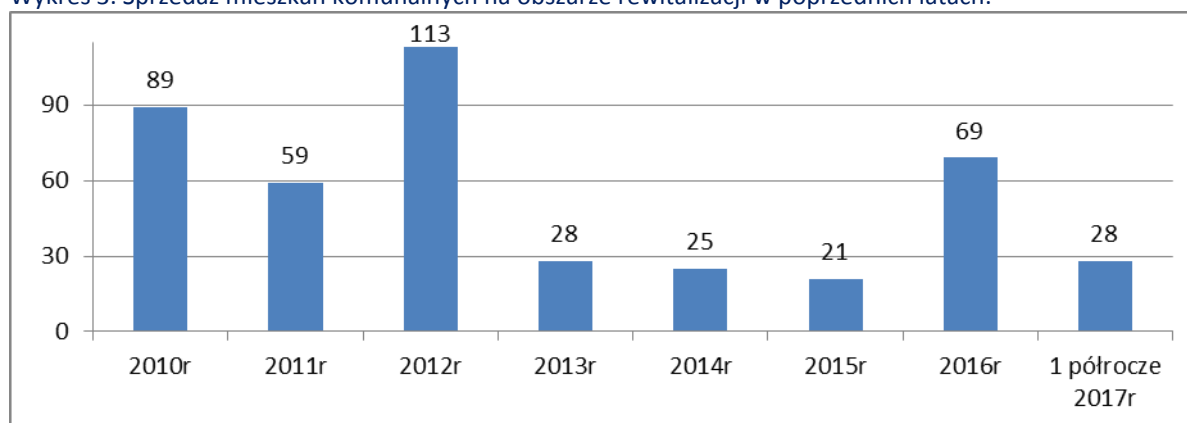
Zgodnie z przytoczonymi regulacjami, **najemcy mieszkań komunalnych mogą je wykupić przy zastosowaniu bonifikaty 90%**. Na mocy uchwały ze sprzedaży wyłączono mieszkania znajdujące się np. w budynkach położonych na terenach określonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż ich obecne użytkowanie, w których nie nastąpiło wyodrębnienie własności lokali oraz przeznaczonych ze względu na ich stan techniczny do rozbiórki, modernizacji lub przebudowy. Uchwała przewiduje sporządzenie przez Prezydenta Miasta wykazu budynków wyłączonych ze sprzedaży.

Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży znajduje się w załącznikach do Zarządzenia Prezydenta Miasta Ełku nr 1168/2013 z dnia 17 września 2013r. Przyjęto, że nie będą sprzedawane lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność komunalną:

- w których nie nastąpiło wyodrębnienie własności lokali,
- przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji, przebudowy i wysiedlenia oraz na cele publiczne,
- położone w budynkach nowo powstałych.

Od początku 2010r. do połowy 2016r. w Ełku sprzedano najemcom 473 mieszkania, z czego w budynkach położonych na obszarze rewitalizacji 432 mieszkania. Oznacza to, że **na obszarze rewitalizacji ubyto w wyniku sprzedaży w ciągu niemal ośmiu ostatnich lat 27% mieszkań komunalnych** o łącznej powierzchni 23 549 m². Wielkości sprzedaży w kolejnych latach przedstawia wykres.

Wykres 3. Sprzedaż mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji w poprzednich latach.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

W niemal wszystkich przypadkach zastosowano na rzecz dotychczasowego najemcy bonifikatę w wysokości 90%, a tylko siedem mieszkań w ciągu tych lat sprzedano w przetargu. Wpływy ze sprzedaży wyniosły 6,11 mln zł, średnia cena za mieszkanie to 14 148 zł, a średnia cena za metr kwadratowy powierzchni 260 zł.

1.3.2 Prognoza sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2018-2022

Zasady sprzedaży z bonifikatą obowiązujące obecnie planuje się utrzymać również w kolejnych latach 2018-2022. Przewiduje się, że w okresie tym zainteresowanie zakupem mieszkań będzie mniejsze niż poprzednio, ponieważ najbardziej atrakcyjne mieszkania zostały już sprzedane, a najemcy, którzy mieli możliwości finansowe, aby kupić mieszkanie, w większości już się na to zdecydowali i dokonali zakupu.

Przewidywane wielkości sprzedaży na obszarze rewitalizacji przedstawiono w tabeli. Liczba mieszkań i wpływy do budżetu są wielkościami szacunkowymi, niezależnymi od Miasta.

Tabela 2. Plan sprzedaży mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.

Plan sprzedaży	2018	2019	2020	2021	2022	razem 2018-2022
Liczba mieszkań	35	31	28	25	20	139
Wpływy do budżetu [zł]	442 100	392 100	354 100	316 100	253 100	1 757 500

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Mienia Urzędu Miasta Ełku

1.3.3. Polityka sprzedaży mieszkań

Prowadzona sprzedaż mieszkań zmniejsza mieszkaniowy zasób gminy miasta Ełku. Zgodnie z przywołanym powyżej wykazem budynków wyłączonych ze sprzedaży, na obszarze rewitalizacji nie będą sprzedawane mieszkania w budynkach własności Miasta. Jednak znajduje się w nich tylko 276 mieszkań, co z pewnością nie wystarczy do zaspokojenia potrzeb mieszkańców i do wypełniania przez Miasto ustawowych obowiązków zapewniania mieszkań osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i osobom posiadającym wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego.

Z przeprowadzonych powyżej analiz wynika, że dynamika sprzedaży spada, ponieważ zainteresowanie zakupem mieszkania maleje. Nie ma zatem zagrożenia, że zostaną sprzedane wszystkie mieszkania poza budynkami należącymi do Miasta. Mimo tego należy rozważyć wyłączenie ze sprzedaży wybranych, najlepszych mieszkań, aby zapobiec sytuacji, w której zasób mieszkaniowy będzie się składał z mieszkań o najniższych walorach użytkowych.

1.4 Budownictwo komunalne na obszarze rewitalizacji

W roku 2012 wykonano prace adaptacyjne w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 10, dzięki czemu powstało 55 mieszkań i 11 lokali użytkowych. Koszt prac wyniósł 4.561.567,96 zł, w tym dofinansowanie z funduszu BGK 1.124.735 zł.

W Ełku planuje się budowę kolejnego budynku komunalnego, jednak będzie on położony poza obszarem rewitalizacji, przy ul. Kolejowej. Na obszarze rewitalizacji w najbliższych latach nie jest przewidziana budowa nowych mieszkań komunalnych, nie planuje się także adaptacji budynków na cele mieszkalne.

1.5 Prognoza wielkości zasobu komunalnego na obszarze rewitalizacji

Na wielkość zasobu komunalnego w miastach mają wpływ głównie następujące czynniki:

- sprzedaż mieszkań,
- rozbiórka budynków,
- budowa mieszkań komunalnych,
- adaptacja budynków komunalnych na cele mieszkaniowe,
- zakup mieszkań na rynku komercyjnym.

W Ełku na obszarze rewitalizacji w najbliższych latach będzie miał zastosowanie tylko jeden z wymienionych czynników – sprzedaż mieszkań, według prognoz przedstawionych powyżej. Zatem wielkość zasobu komunalnego w najbliższych pięciu latach nie będzie ulegać dużym zmianom.

Przewiduje się natomiast zmiany w strukturze zasobu komunalnego. W związku z zapotrzebowaniem na lokale socjalne, wynikającym głównie z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych, Miasto będzie zmieniało status mieszkań komunalnych na lokale socjalne, co spowoduje wzrost udziału tych ostatnich w zasobie.

Biorąc pod uwagę wymienione aspekty, zaplanowano na kolejne lata wielkość zasobu komunalnego na obszarze rewitalizacji w podziale na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Prognozę przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
spadek liczby mieszkań w ciągu roku w efekcie sprzedaży	35	31	28	25	20
prognozowana liczba mieszkań komunalnych na koniec roku	1219	1188	1160	1135	1115
-w tym lokale socjalne	156	161	166	171	176

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Mienia Urzędu Miasta Ełku

Rozdział II: Stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego na obszarze rewitalizacji

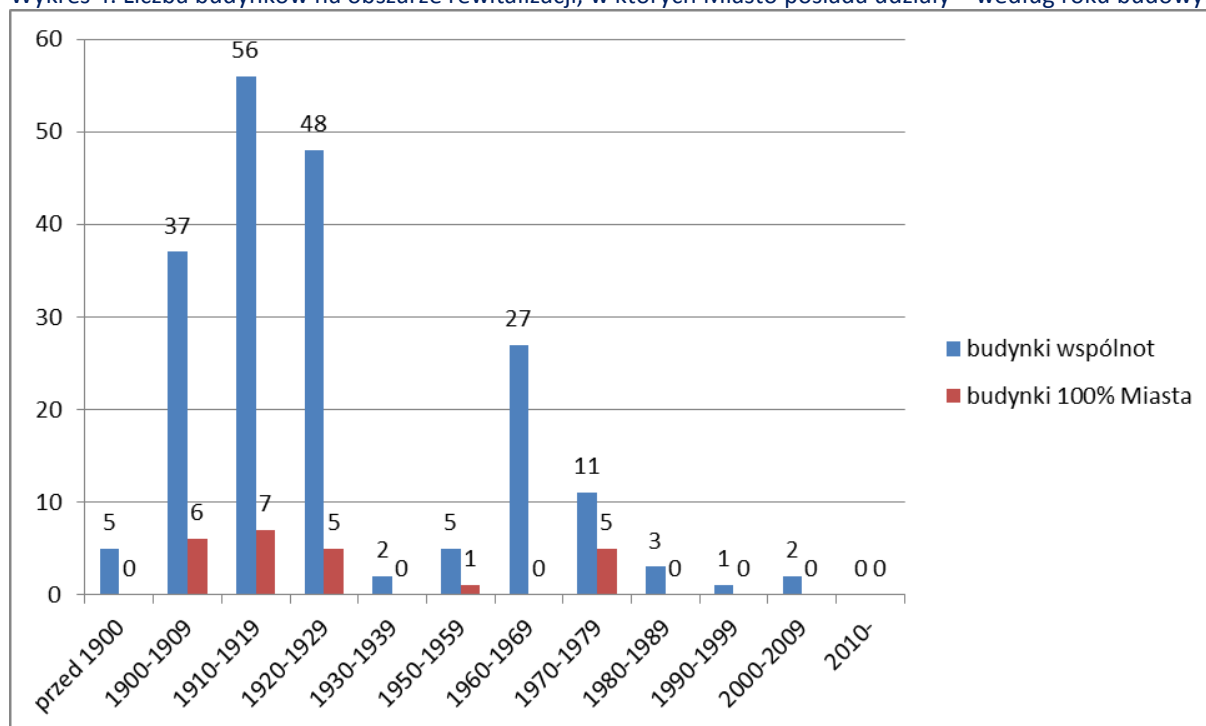
2.1 Wiek budynków

Budynki komunalne w polskich miastach są zdecydowanie starsze, niż pozostałe budynki, należące do właścicieli prywatnych i spółdzielni mieszkaniowych. Różnice te dodatkowo pogłębia sprzedaż mieszkań komunalnych – nabywcy zainteresowani są głównie mieszkaniami stosunkowo nowszymi, zatem w zasobach miast pozostaje substancja coraz starsza.

W Ełku najstarszy budynek komunalny pochodzi z 1875r., znajduje się on na obszarze rewitalizacji, przy ul. Wojska Polskiego 16. Na 221 budynków w obszarze rewitalizacji, w których znajdują się mieszkania komunalne, 99 budynków wybudowano co najmniej 100 lat temu (45%). 67 budynków powstało między 1918 a 1935r. (30%). Zatem dokładnie $\frac{3}{4}$ **budynków, w których na obszarze rewitalizacji znajdują się mieszkania komunalne, pochodzi sprzed II wojny światowej**. Z lat 50 i 60 XX w. pochodzą 33 budynki (16%), w latach 70 i 80 powstało 19 budynków (9%) i tylko trzy budynki po 1998r.

Zamieszczony wykres zestawia liczbę budynków powstałych w kolejnych dekadach, z podziałem według rodzaju władania. Wynika z niego, że spośród 24 budynków należących w 100% do Miasta tylko 6 pochodzi z okresu powojennego, z czego jeden powstał w latach 50., a pięć w latach 70. minionego stulecia.

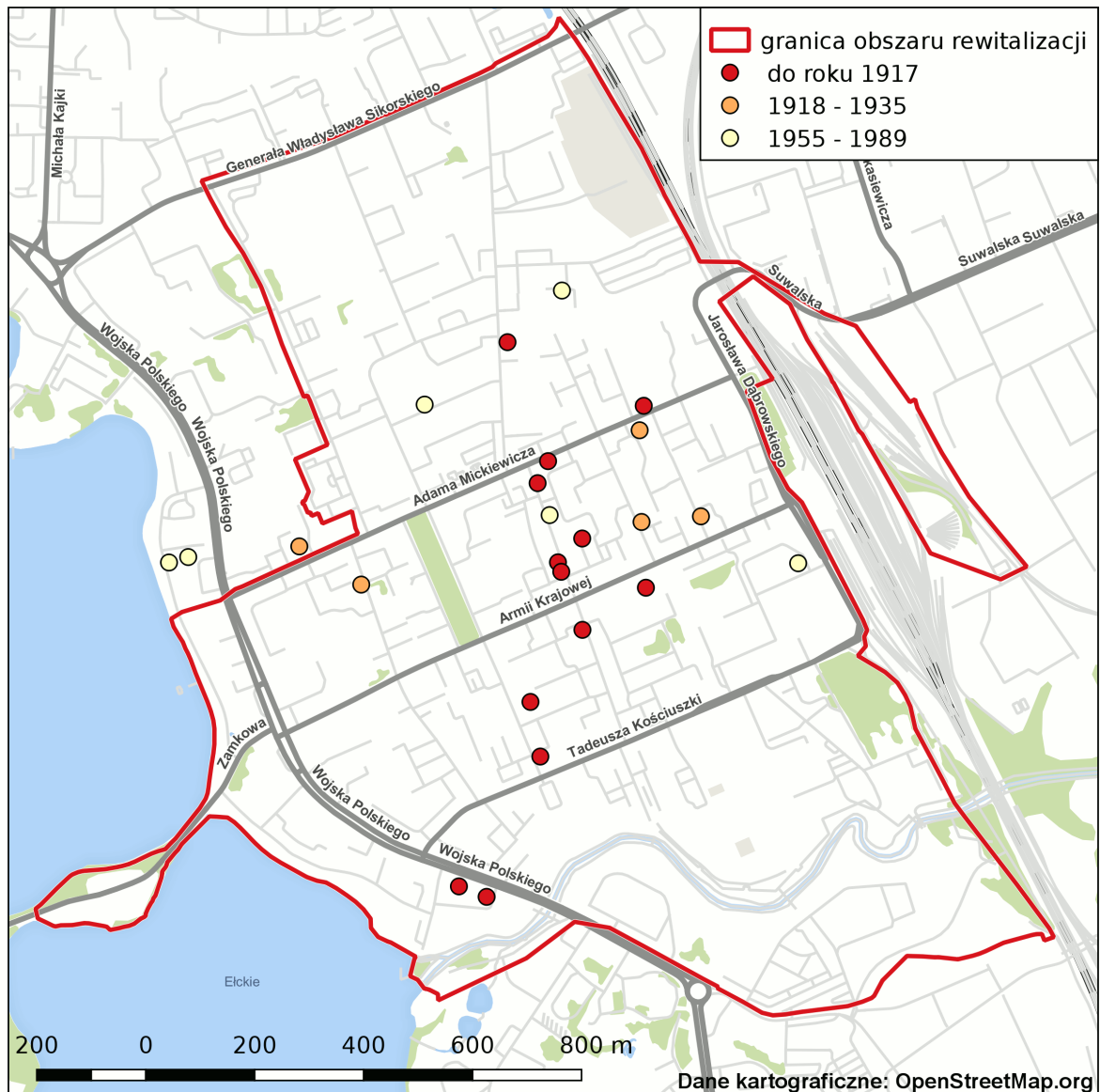
Wykres 4. Liczba budynków na obszarze rewitalizacji, w których Miasto posiada udziały – według roku budowy.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

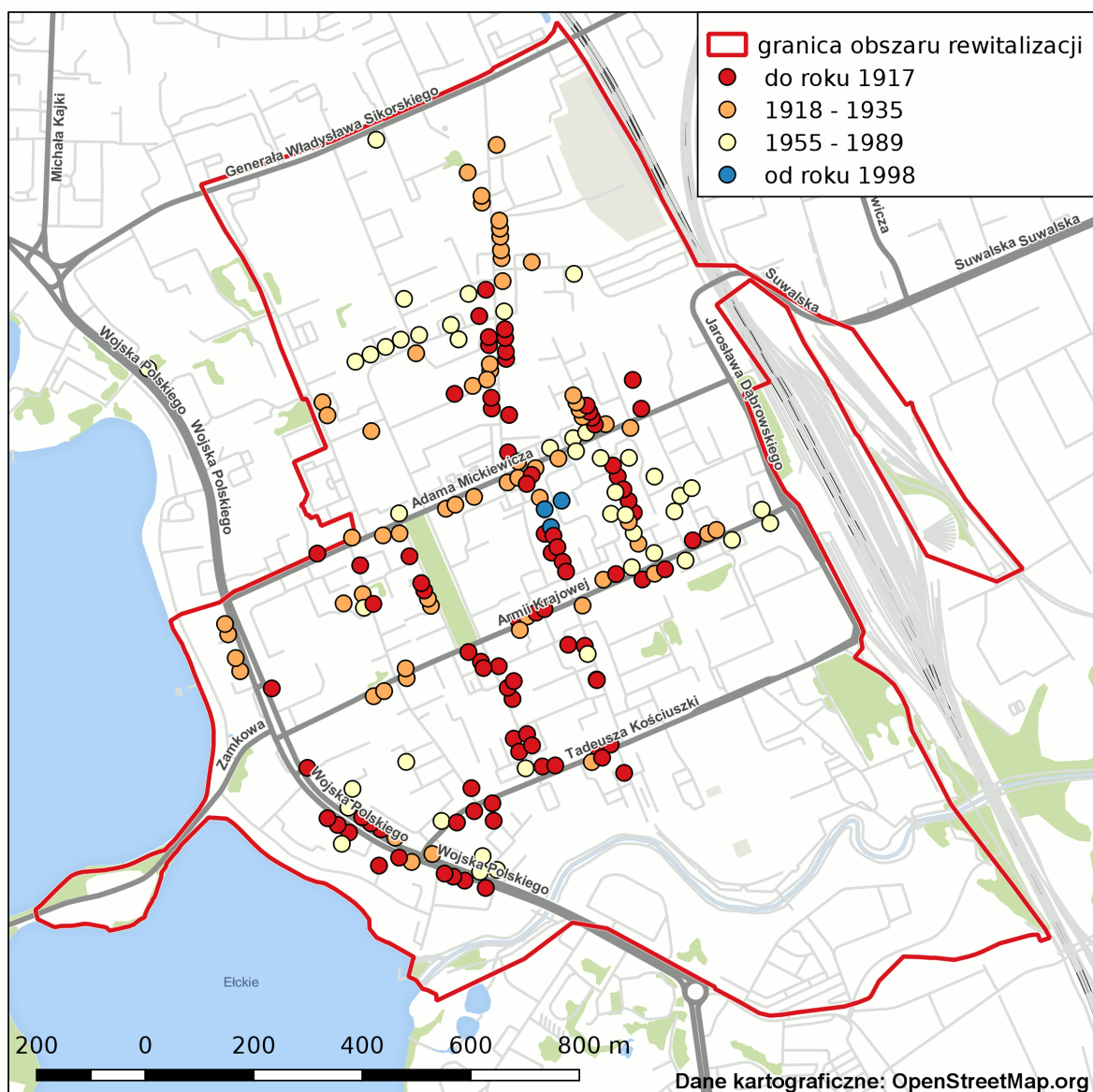
Na poniższych mapach przedstawiono lokalizację budynków w zależności od roku budowy. Na pierwszej umieszczono tylko budynki należące w całości do Miasta, na drugiej – budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały. Wynika z niej, że nowsze budynki wspólnot znajdują się w północnej i wschodniej części obszaru rewitalizacji.

Mapa 6. Budynki własności Miasta na obszarze rewitalizacji – według roku budowy.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Mapa 7. Budynki na obszarze rewitalizacji, w których Miasto posiada udziały – według roku budowy.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

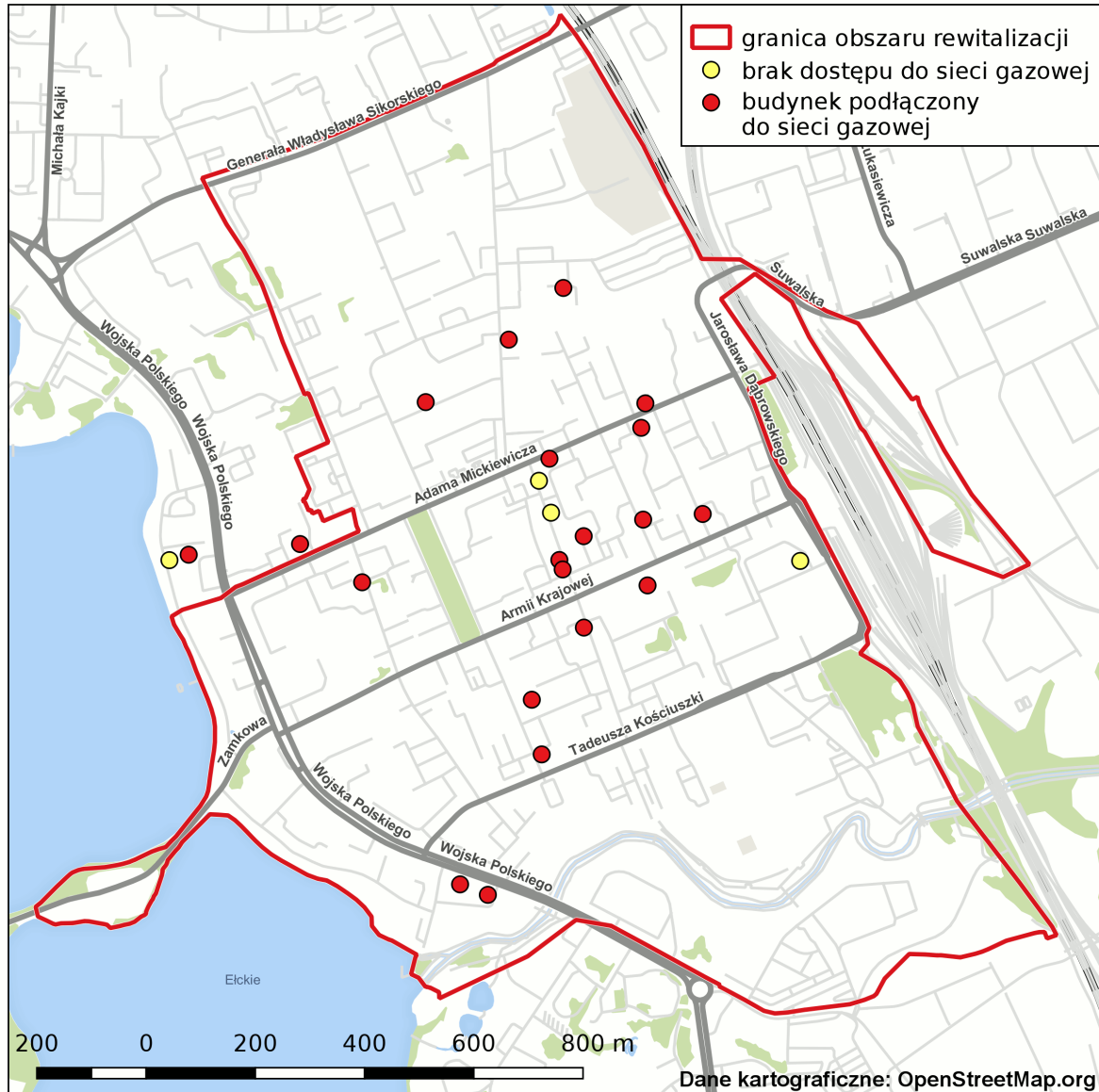
2.2 Wyposażenie i standard budynków

Wszystkie budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji, są podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji.

Do miejskiej sieci gazowej podłączonych jest 210 budynków, czyli 95% budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji. W grupie budynków gminnych odsetek ten wynosi 83% (brak podłączenia w 4 budynkach), a w grupie budynków wspólnot mieszkaniowych 96% (brak podłączenia w 7 budynkach).

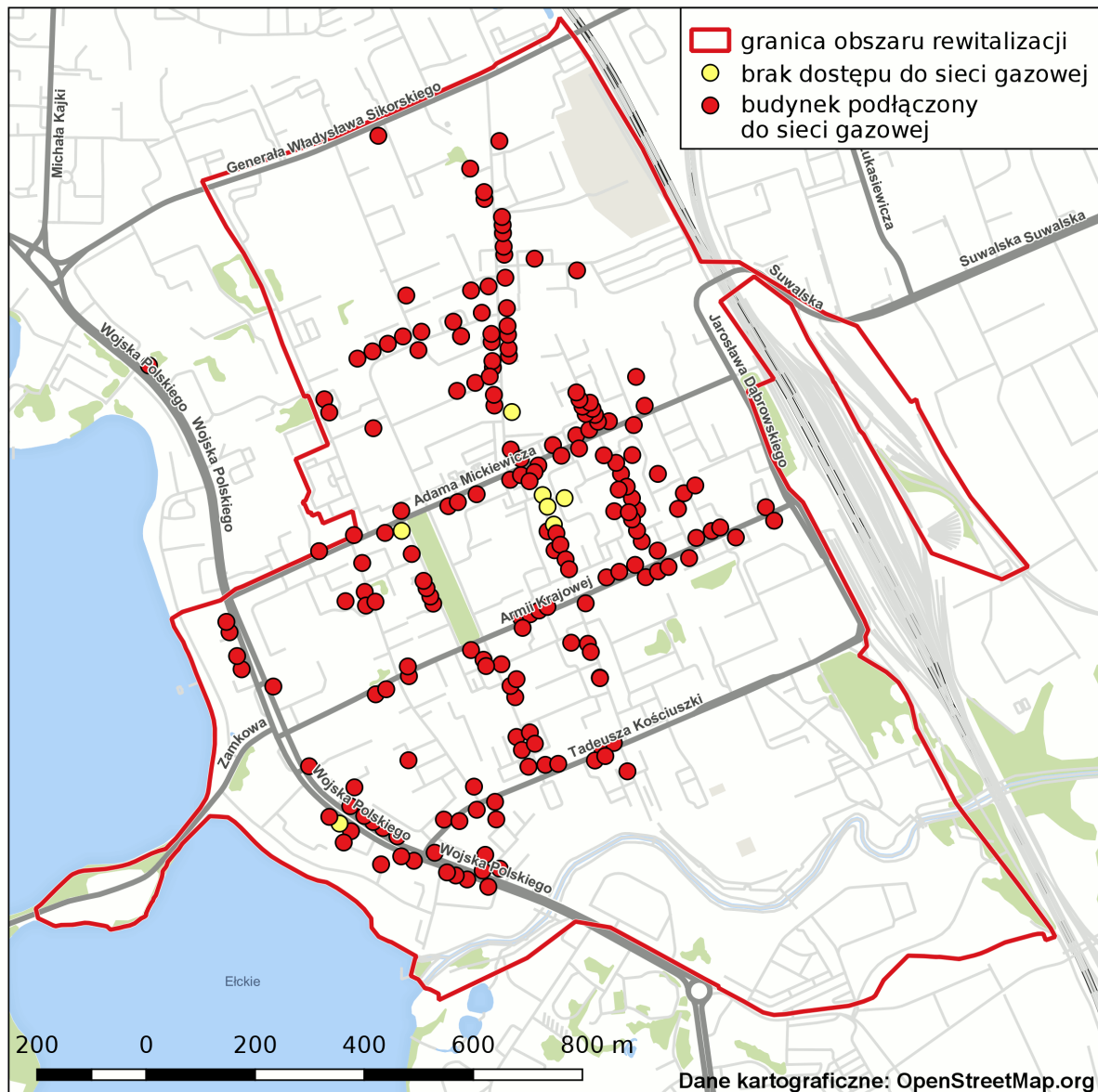
Na mapach zaznaczono lokalizację budynków według podłączenia do sieci gazowej. Pierwsza mapa dotyczy budynków należących do Miasta, druga – budynków wspólnot mieszkaniowych. Wynika z nich, że gaz miejski pozbawione są niemal wyłącznie niektóre budynki znajdujące się przy ul. Orzeszkowej.

Mapa 8. Podłączenie budynków należących do Miasta do sieci gazowej na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Mapa 9. Podłączenie budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta do sieci gazowej na obszarze rewitalizacji.

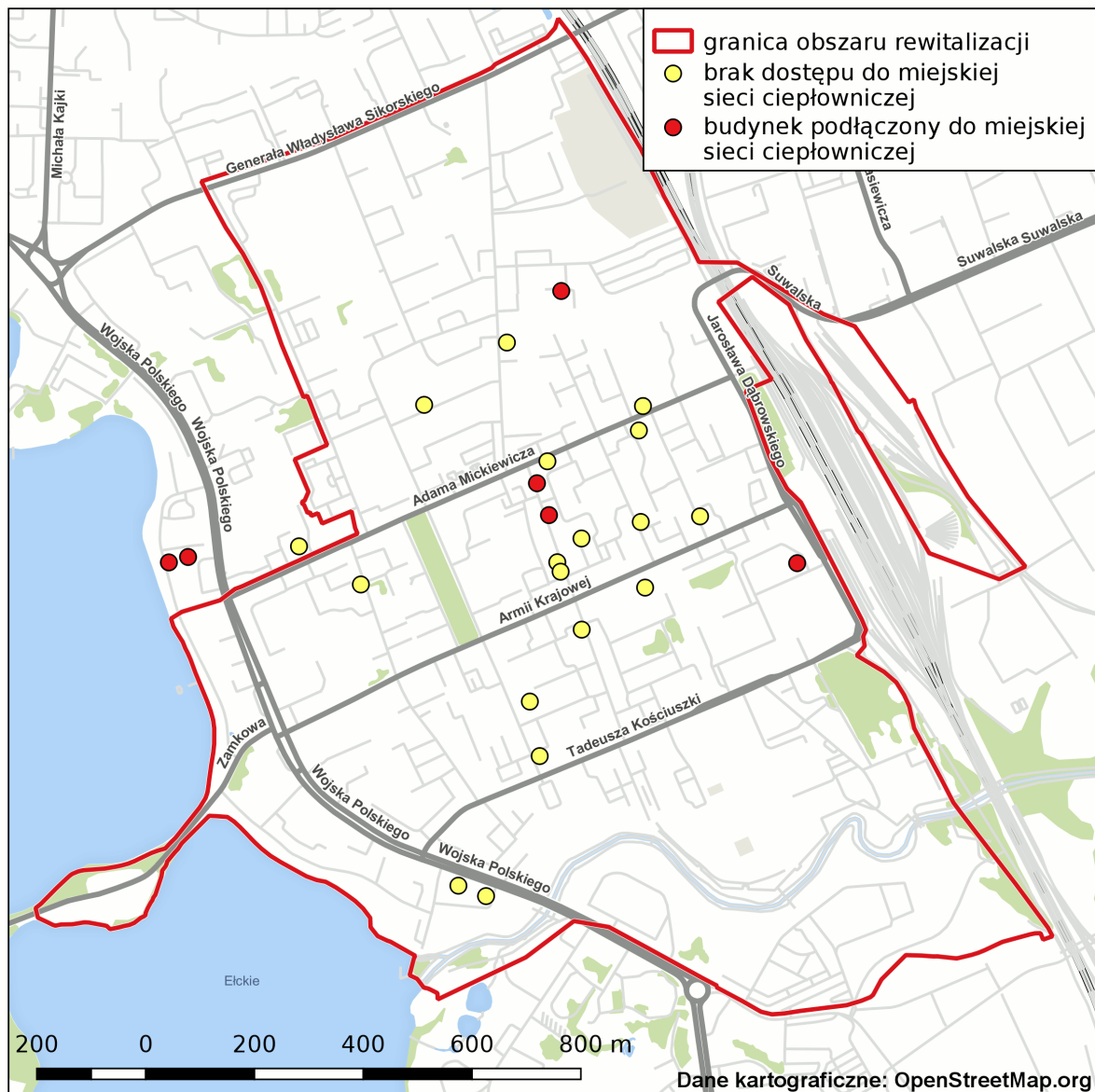


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Do miejskiej sieci ciepłowniczej podłączone są 152 budynki, czyli 67% budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji. W grupie budynków gminnych odsetek ten wynosi 25%, czyli $\frac{3}{4}$ tych budynków nie posiada podłączenia (podłączenie jest w 6 budynkach, a nie ma w 18 budynkach). W grupie budynków wspólnot mieszkaniowych 74% posiada podłączenie (brak podłączenia w 51 budynkach).

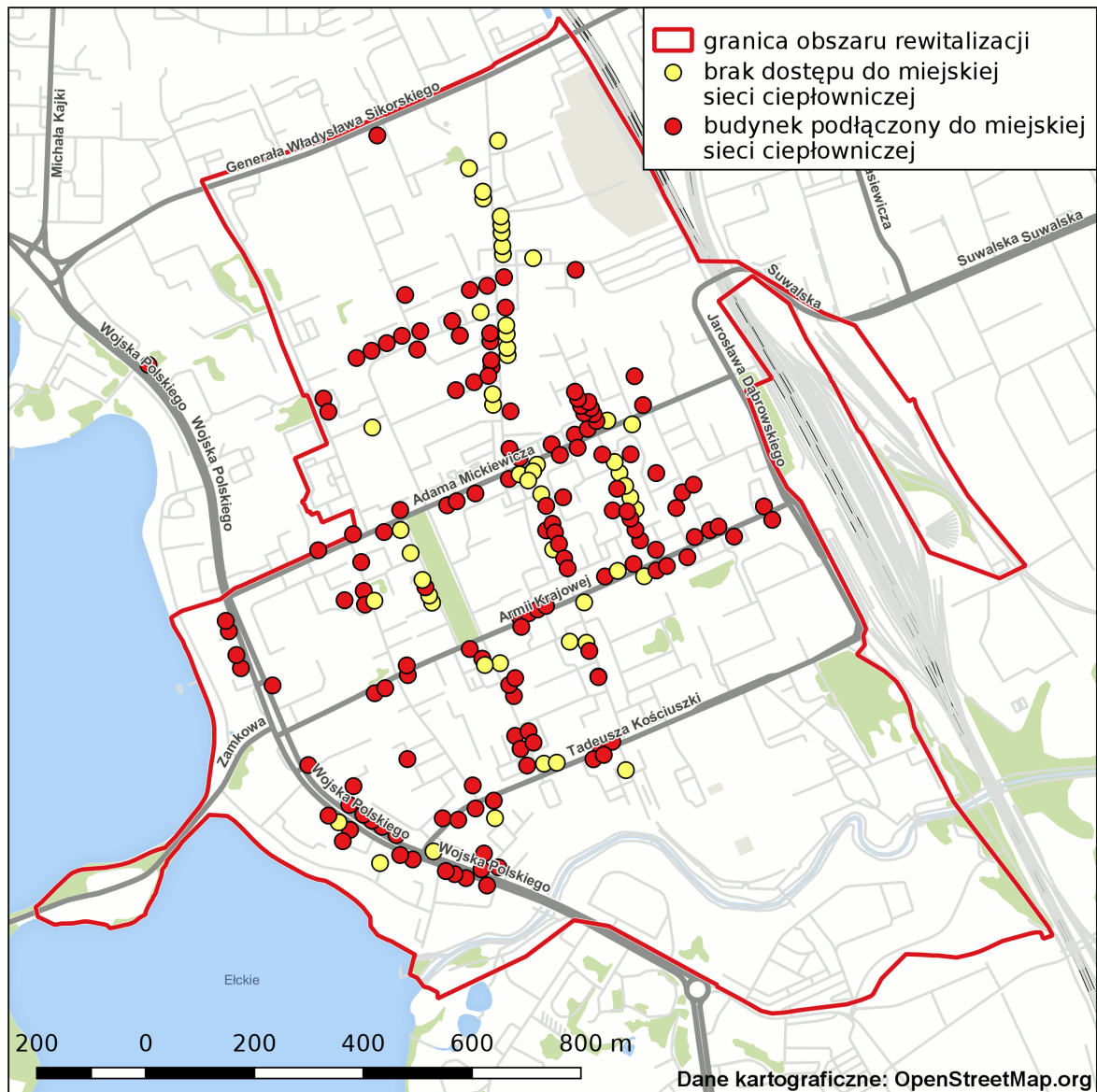
Na mapach zaznaczono lokalizację budynków według podłączenia do sieci ciepłowniczej. Pierwsza mapa dotyczy budynków należących do Miasta, druga – budynków wspólnot mieszkaniowych.

Mapa 10. Podłączenie budynków należących do Miasta do sieci ciepłowniczej na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Mapa 11. Podłączenie budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta do sieci ciepłowniczej na obszarze rewitalizacji.

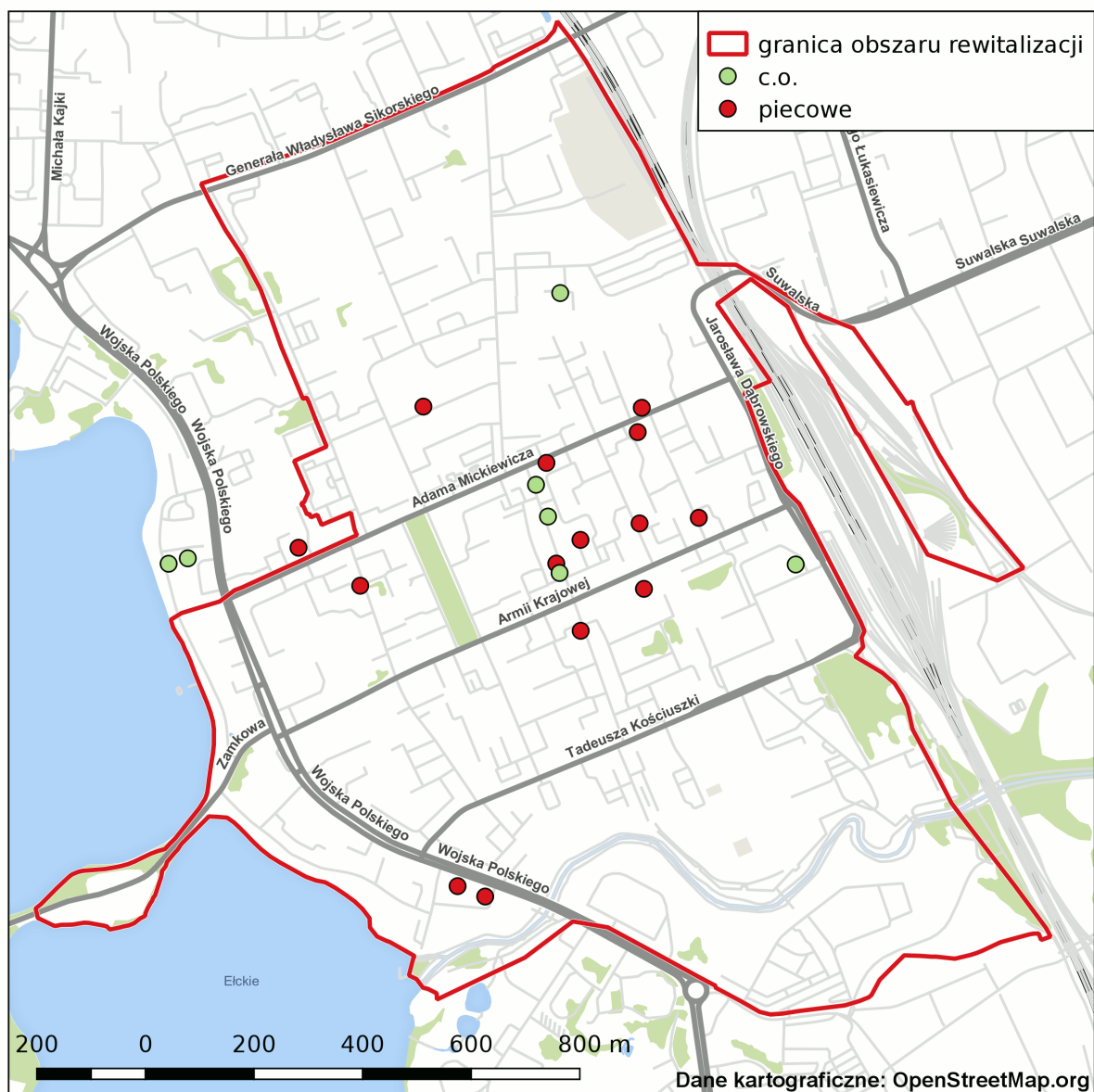


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Ogrzewanie piecowe posiadają 63 budynki, czyli 29% budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji. W grupie budynków gminnych odsetek ten wynosi 58% (ogrzewanie piecowe w 14 budynkach na 24), a w grupie budynków wspólnot mieszkaniowych 24% (ogrzewanie piecowe w 48 budynkach).

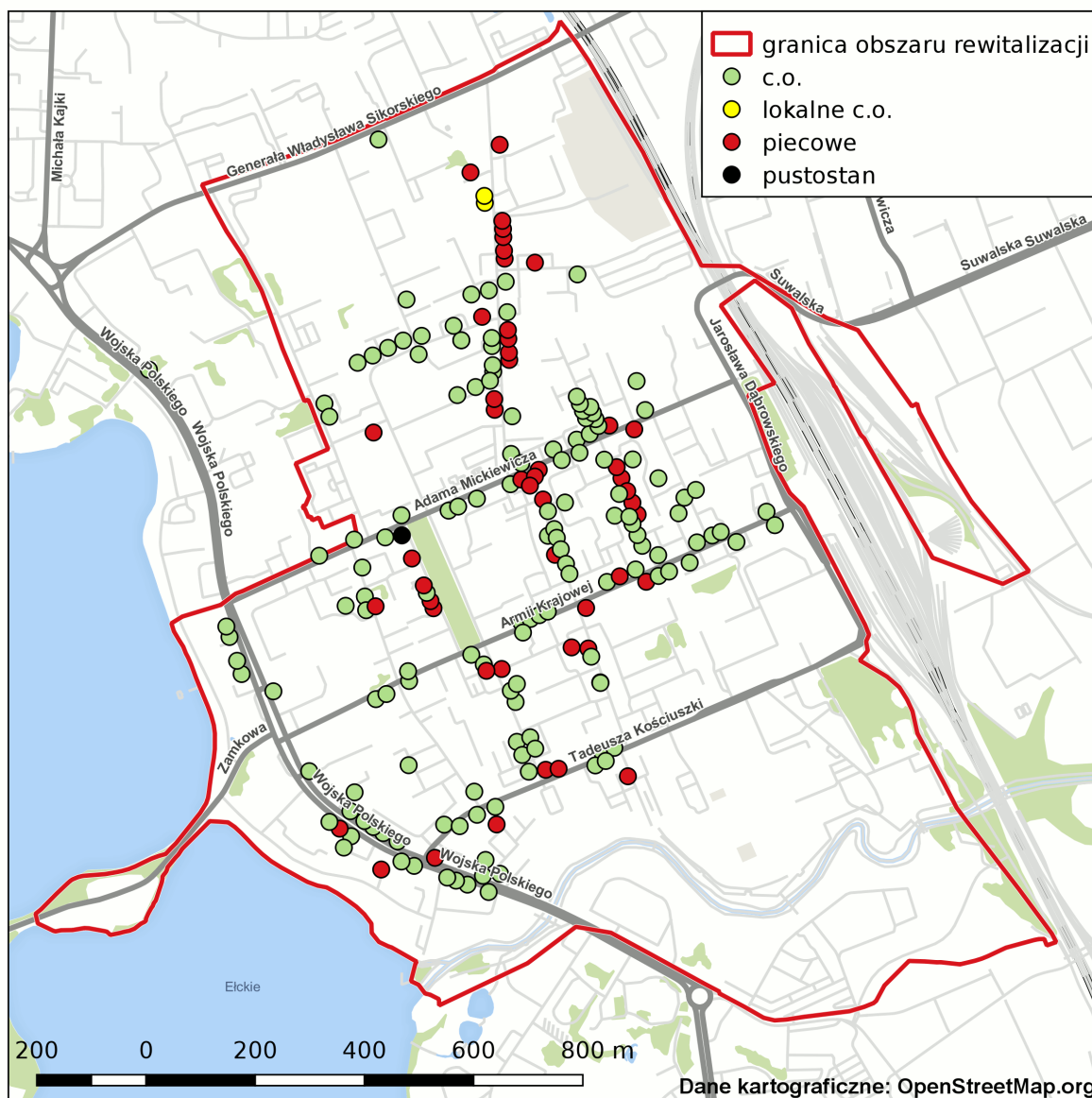
Na mapach zaznaczono lokalizację budynków według rodzaju ogrzewania. Pierwsza mapa dotyczy budynków należących do Miasta, druga – budynków wspólnot mieszkaniowych. Ciemne punkty, odpowiadające ogrzewaniu piecowemu, wyznaczają rejony zwiększonego zanieczyszczenia powietrza spowodowanego spalaniem piecowym.

Mapa 12. Rodzaj ogrzewania w budynkach należących do Miasta na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Mapa 13. Rodzaj ogrzewania w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

2.3 Stan techniczny budynków

W polskich miastach zasoby gmin składają się z obiektów powstałych kilkadziesiąt lat temu, zatem mających za sobą bardzo długi okres eksploatacji. Ponieważ przez wiele dekad były użytkowane bez wystarczającej dbałości o prawidłowe utrzymanie, obecnie, mimo wysiłku samorządów, pozostają w niezadawalającym stanie technicznym.

W Ełku, dzięki poważnym nakładom na remonty, udało się doprowadzić dużą część budynków miejskich do stanu dobrego lub dostatecznego. W większości z nich wykonane już zostały prace zapobiegające degradacji substancji: dachy najczęściej są szczelne, fundamenty osuszone, a stolarka znajduje się w stanie zapewniającym ochronę przed zjawiskami atmosferycznymi. Również na

obszarze rewitalizacji zauważalna jest w ostatnich pięciu latach ogólna poprawa stanu technicznego budynków należących do Miasta. Należy jednak podkreślić, że z powodu ich struktury wieku, standardu i zużycia funkcjonalnego, nadal potrzebne są poważne środki finansowe na remonty.

Zauważalna jest także stopniowa poprawa stanu budynków wspólnot mieszkaniowych, w których na obszarze rewitalizacji Ełk posiada mieszkania. We wspólnotach rośnie świadomość konieczności zapewnienia nakładów finansowych na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz na stopniową poprawę ich standardu poprzez remonty i modernizacje. W niektórych wspólnotach barierą stanowią jednak możliwości finansowe właścicieli, którzy uchwalają fundusz remontowy na niskim poziomie, lub w ogóle nie tworzą takiego funduszu.

Spółka miejska „Administrator” sp. z o.o., wypełniając obowiązki z art.62 ust.1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.), przeprowadza okresowe przeglądy stanu technicznego budynków. Na tej podstawie oraz w wyniku stałego monitorowania zasobu komunalnego przez pracowników, ocenia się stan techniczny i wartość użytkową poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, określany jest w Ełku procentowym stopniem zużycia. Tabela pokazuje zużycie budynków na obszarze rewitalizacji – stanowiących własność Miasta oraz budynków wspólnot z udziałem Miasta zarządzanych przez spółkę „Administrator” sp. z o.o.

Tabela 4. Procentowe zużycie budynków na obszarze rewitalizacji, w których znajdują się mieszkania komunalne (bez budynków w obcym zarządzie).

Zużycie budynku	liczba budynków	mieszkania	
		liczba	%
60%	3	42	3,50%
50%	161	823	68,64%
40%	17	144	12,01%
30%	28	144	12,01%
20%	1	46	3,84%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Z powyższej tabeli wynika, że największą grupę stanowią budynki zużyte w 50%. Znajdują się w nich 823 mieszkania, co oznacza, że ponad 2/3 mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji znajduje się w budynkach o zużyciu technicznym wynoszącym 50%.

Badanie zużycia technicznego w podziale na budynki należące do Miasta i budynki wspólnot pokazuje, że są 3 budynki zużyte w 60% i należą one do Miasta. Większość budynków wspólnot jest zużyta w 50%, ale kilkadziesiąt jest w znacznie lepszym stanie. Szczegółowe dane pokazuje tabela.

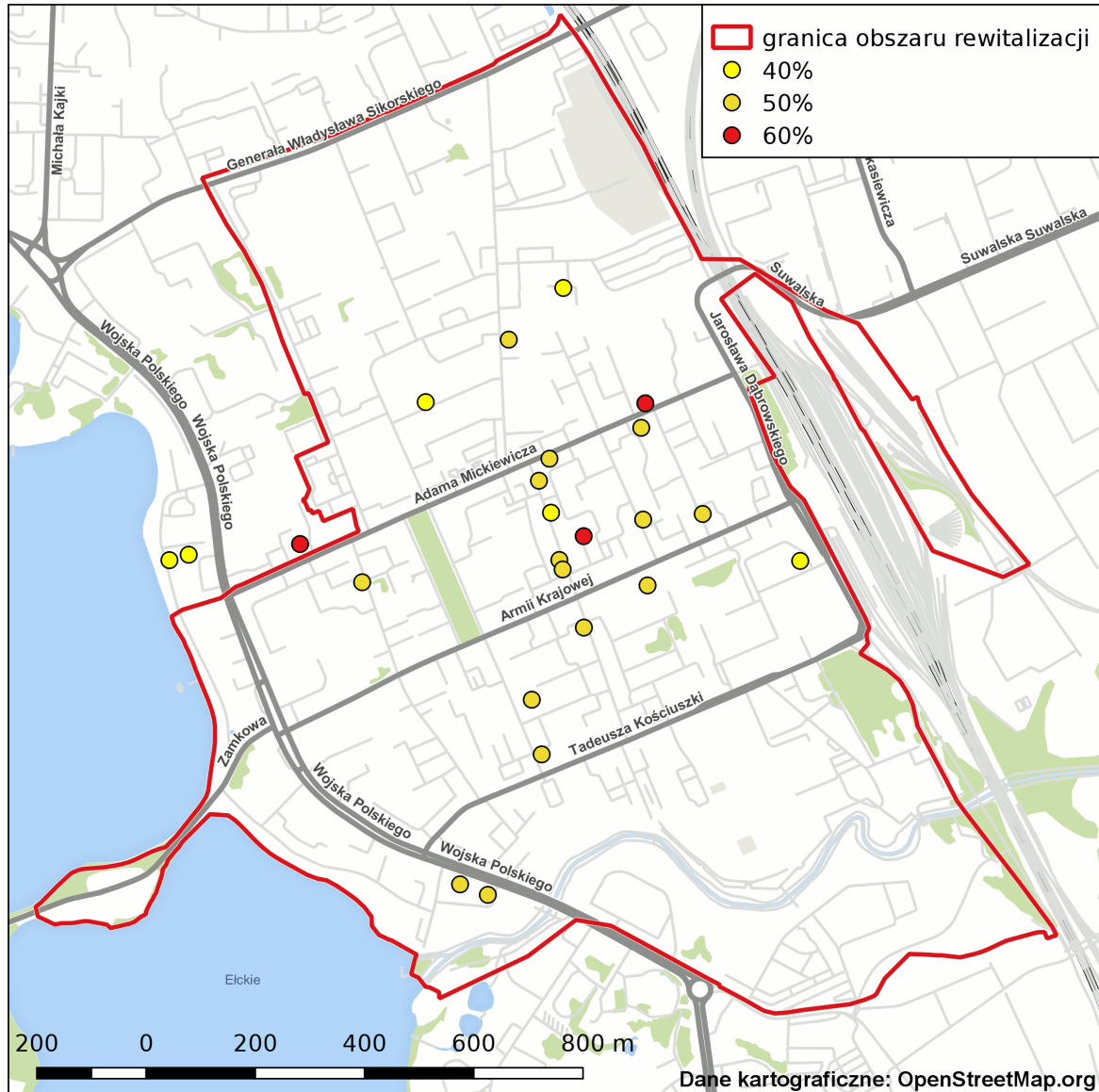
Tabela 5. Procentowe zużycie budynków na obszarze rewitalizacji, w których znajdują się mieszkania komunalne według rodzaju władania (bez budynków w obcym zarządzie).

Wyszczególnienie	60%	50%	40%	30%	20%
Liczba budynków 100% Miasta	3	15	6	0	0
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych	0	146	11	28	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

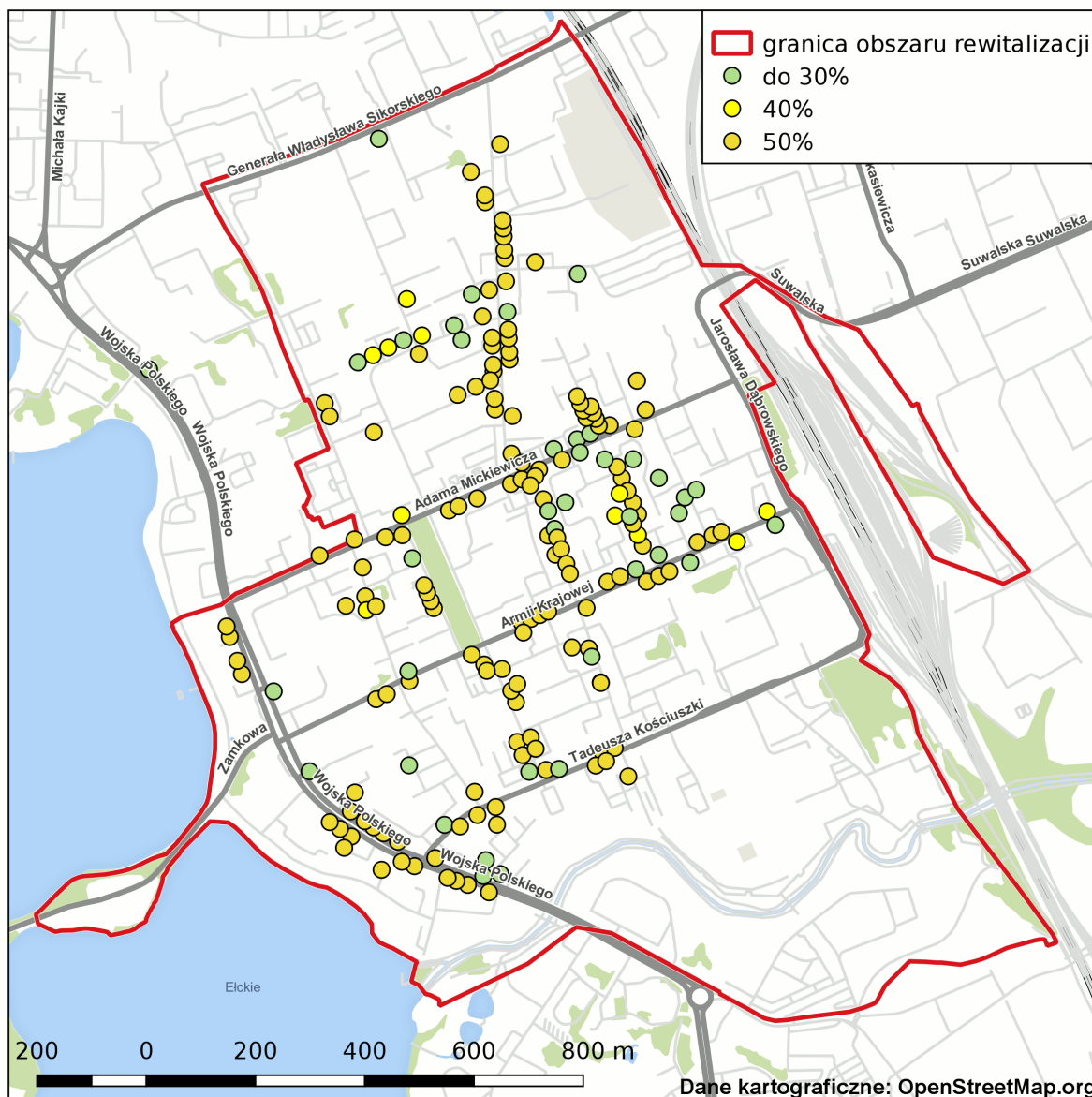
Na zamieszczonej poniżej mapie zaznaczono budynki należące do Miasta według stopnia zużycia technicznego, a na kolejnej – budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zarządzanych przez „Administrator” sp. z o.o. W tej grupie stosunkowo najwięcej budynków lepiej zachowanych znajduje się na północy i wchodzie obszaru rewitalizacji.

Mapa 14. Zużycie techniczne budynków należących do Miasta na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Mapa 15. Zużycie techniczne budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

2.4 Prognoza stanu technicznego budynków

W latach 2018-2022 w budynkach należących do Miasta będą kontynuowane prace remontowe, dzięki którym powinna nastąpić dalsza zauważalna poprawa ich stanu. Wysiłek remontowy będzie skierowany na remont budynków zużytych w 60%. Jednocześnie będzie położony nacisk na remonty budynków zużytych w 50% tak, aby zmniejszyć liczebność tej grupy.

W latach 2018-2022 również wspólnoty mieszkaniowe, bazując na zebranych funduszach, będą przeprowadzać remonty, które poprawią stan budynków.

Kwestie remontowe zostaną opisane w dalszej części niniejszego dokumentu. Zakładane rezultaty przedstawia poniższa tabela.

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji (bez budynków w obcym zarządzie) według stopnia zużycia.

Lata prognozy	Wyszczególnienie	60%	50%	40%	30%	20%
2018	budynki 100% Miasta	2	14	7	1	
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	142	13	30	1
2019	budynki 100% Miasta	1	13	8	2	
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	138	15	32	1
2020	budynki 100% Miasta	0	12	9	3	
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	134	17	34	1
2021	budynki 100% Miasta	0	10	10	4	
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	130	19	36	1
2022	budynki 100% Miasta	0	8	11	5	
	budynki wspólnot mieszkaniowych	0	126	21	38	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Rozdział III: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na obszarze rewitalizacji

3.1 Potrzeby remontowe

W celu precyzyjnego określenia potrzeb remontowych należałoby przyjąć założenia co do stanu docelowego, do jakiego planuje się doprowadzić każdy budynek, ocenić granice opłacalności przeznaczania środków na remonty starych budynków o dużym stopniu zużycia, dostosowania funkcjonalnego starych budynków do współczesnych standardów. Zamiast tak pogłębionej inwentaryzacji, na potrzeby Planów Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem stosuje się metody szacunkowe.

Poniżej skonfrontowano procentowe zużycie substancji mieszkaniowej z wysokością wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m². Metoda ta ma swoje ograniczenia. Z jednej strony – często w przypadku budynków starych koszty doprowadzenie ich do dobrego stanu są wyższe, niż koszty budowy nowego budynku o analogicznej powierzchni. Z drugiej strony – nie ma potrzeby stawiać sobie za cel wyremontowania budynków komunalnych tak, aby uzyskały stan bardzo dobry. Mimo tych zastrzeżeń przeprowadzane w taki sposób obliczenia dają obraz skali problemu.

Kwota, jaka wynika z takiej symulacji, określana bywa mianem luki remontowej. Zazwyczaj wielokrotnie przekracza ona możliwości miast, jednak jest dobrą podstawą do dalszych decyzji.

Wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego na okres od 1 października 2017 roku do 31 marca 2018 roku, zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 26 września 2017r., wynosi 3 709 zł.

W tabeli podano powierzchnię użytkową mieszkań znajdujących się w budynkach 100% własności Miasta na obszarze rewitalizacji i obliczono nakłady, jakie byłyby konieczne na doprowadzenie ich do stanu bardzo dobrego. Łączna kwota tak obliczonych nakładów wynosi 21,5 mln zł.

Tabela 7. Luka remontowa w budynkach należących do Miasta na obszarze rewitalizacji.

Stopień zużycia [%]	60%	50%	40%	30%	20%
Powierzchnia użyt. w budynkach o danym zużyciu [m ²]	1 596	5 298	5 451	0	0
Wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² p.u. [zł]	3 709	3 709	3 709	3 709	3 709
Powierzchnia x wskaźnik odtworzenia x zużycie [zł]	3 551 583	9 824 529	8 087 385	0	0
RAZEM [zł]	21 463 497				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Zestawienie dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółkę miejską, w których na obszarze rewitalizacji Ełk posiada mieszkania, znajduje się w kolejnej tabeli. W wierszu określającym powierzchnię zapisano jedynie powierzchnię mieszkań należących do Miasta.

Łączna kwota tak obliczonych nakładów wynosi 82 mln zł. Jest to szacunkowa suma, jaką Miasto musiałoby wydać, aby pokryć koszty doprowadzenia budynków wspólnot do stanu bardzo dobrego, w części przypadającej na jego własność.

Tabela 8. Luka remontowa w budynkach wspólnot mieszkaniowych w części przypadającej na Miasto na obszarze rewitalizacji.

Stopień zużycia [%]	60%	50%	40%	30%	20%
Powierzchnia użytk. w budynkach o danym zużyciu [m ²]	0	39 191	907	5 761	2 092
Wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² p.u. [zł]	3 709	3 709	3 709	3 709	3 709
Powierzchnia x wskaźnik odtworzenia x zużycie [zł]	0	72 680 488	1 346 189	6 409 909	1 551 890
RAZEM [zł]	81 988 476				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

3.2 Remonty przeprowadzone w latach 2012-2016

Budynki własności gminy miasta Ełku są remontowane ze środków pochodzących z budżetu Miasta. Ponieważ wpływy z czynszów odprowadzane do budżetu tylko w części pozwalają pokryć wydatki związane z gospodarowaniem zasobem, wysokość środków na remonty, a zatem ich zakres, zależy w ostateczności od możliwości finansowych Miasta.

Budynki wspólnot mieszkaniowych są remontowane ze środków gromadzonych na koncie funduszu remontowego, w postaci miesięcznych wpłat właścicieli, według uchwalonej przez nich stawki od metra kwadratowego. Wśród właścicieli jest także Miasto Ełk, które zobowiązane jest wpłacać zaliczki na fundusz remontowy proporcjonalnie do powierzchni mieszkań komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot. Dodatkowo remonty mogą być finansowane w części ze źródeł zewnętrznych.

W okresie ostatnich kilkunastu lat prowadzono systematyczne prace remontowe zmierzające do zachowania substancji w stanie nie pogorszonej oraz, w miarę możliwości, do stopniowej poprawy stanu budynków. Poniższa tabela zestawia zakres prac prowadzonych na obszarze rewitalizacji od 2003r. w budynkach należących do Miasta oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zarządzanych przez spółkę „Administrator” sp. z o.o.

Tabela 9. Budynki w obszarze rewitalizacji, w których od roku 2003 przeprowadzono remont.

Wyszczególnienie	dachy	elewacje	stolarka okienna	klatka schodowa
Remonty w budynkach 100% własności Miasta	14	11	9	10
Remonty w budynkach wspólnot zarządzanych przez spółkę „Administrator” sp. z o.o.	128	94	102	110

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

3.3 Docelowy standard zasobu mieszkaniowego

Nie ma możliwości ani potrzeby, aby zakładać doprowadzenie komunalnego zasobu Miasta do stanu idealnego. Jest to często wręcz niemożliwe ze względów technicznych, gdyż najstarsze budynki były projektowane w ówczesnej funkcjonalności i zapewnianie w nich obecnych standardów wymagałoby często radykalnych, kosztownych prac. Należy też pamiętać, że z założenia mieszkania komunalne są formą pomocy osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i nie można oczekiwać, że ich standard będzie dorównywał prywatnym zasobom.

Istnieją jednak względy bezpieczeństwa i podstawowych warunków mieszkaniowych, które powinny zostać spełnione we wszystkich mieszkaniach komunalnych. Wysiłek remontowy powinien być skierowany na stopniowe osiągnięcie pożądanego stanu.

Docelowo budynki należące do Miasta, w tym budynki na obszarze rewitalizacji, powinny charakteryzować się następującym standardem:

- konstrukcja budynku gwarantująca bezpieczne użytkowanie,
- sprawne przewody kominowe,
- sprawne instalacje: gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
- budynki zabezpieczone: uszczelnione dachy oraz wykonana izolacja przeciwwilgociowa,
- elewacje bez ubytków, pożądane docieplenie ścian,
- klatki schodowe oraz otoczenie budynku estetyczne.

Docelowo mieszkania komunalne wynajmowane na czas nieoznaczony powinny charakteryzować się następującym standardem:

- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- sprawne instalacje: gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
- lokal wyposażony w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
- lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

Lokale socjalne mogą mieć obniżony standard, ale powinny spełniać następujące minimalne kryteria:

- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- sprawne istniejące instalacje: gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
- lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze),
- lokal posiada dostęp do wody dla celów gospodarczych oraz do WC – w lokalu lub poza.

3.4 Plany remontów budynków należących do Miasta w kolejnych latach

Plany remontowe dla budynków należących do Miasta określa się w oparciu o prowizorium opracowane przez dział techniczny spółki „Administrator” sp. z o.o. Na podstawie analizy stanu technicznego budynków komunalnych w Ełku ustalono, że wysiłek remontowy w latach 2018-2022 zostanie skierowany niemal wyłącznie na budynki znajdujące się w obszarze rewitalizacji, ponieważ stan tej niewielkiej części zasobu komunalnego, która znajduje się w innych częściach miasta, jest wystarczający. Ustalono, że w latach 2018-2022 na obszarze rewitalizacji niezbędne, minimalne wydatki na remonty i modernizację w budynkach własności Miasta powinny wynieść 4 688 000 zł.

Tabela 10. Planowane kwoty wydatków na remonty i modernizację w budynkach Miasta na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Zakładane wydatki na remonty	500 000	550 000	520 000	530 000	517 000	2 605 000
Zakładane wydatki na modernizację	415 000	440 000	420 000	430 000	378 000	2 083 000

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Tabela 11. Planowane remonty według rodzajów prac w budynkach Miasta na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.

Remonty - rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Przestawienie pieców	20 000	12 000	20 000	16 000	12 000	80 000
Remonty pustostanów	70 000	60 000	65 000	75 000	80 000	350 000
Remonty dachów i elewacji	189 000	302 000	314 000	322 000	290 000	1 417 000
Remonty klatek schodowych	73 000	70 000	26 000	16 000	50 000	235 000
Remonty instalacji elektrycznej	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	180 000
Remonty instalacji wod.-kan.	90 000	60 000	50 000	60 000	40 000	300 000
Pozostałe prace remontowe	10 000	10 000	9 000	5 000	9 000	43 000

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Szczegółowe roczne potrzeby remontowe budynków gminnych ustalane będą przez spółkę „Administrator” sp. z o.o. na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz bieżącej oceny stanu technicznego budynków dokonywanej przez pracowników Spółki, a także w konsekwencji opinii, ekspertyz, nakazów, itp. Na podstawie przedstawionych przez Spółkę potrzeb remontowych będą tworzone roczne plany remontów i modernizacji budynków gminnych.

Plany remontów budynków gminnych tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

1. prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów: wymiana instalacji gazowej i elektrycznej, uszczelnienie przewodów kominowych, zabezpieczania konstrukcji budynków, itp.,
2. remonty zwalnianych mieszkań komunalnych,

3. prace likwidujące zagrożenia dla substancji budynku: naprawa dachu, eliminacja wilgoci, naprawa elewacji, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej, c. w., itp.,
4. prace zapewniające poprawę stanu budynku – obniżające koszty utrzymania oraz poprawiające standard i estetykę: wymiana stolarki okiennie-drzwiowej, termomodernizacja, wymiana źródeł ogrzewania, roboty malarskie, posadzki, elewacje.

3.5 Remonty budynków komunalnych w Programie Rewitalizacji

W Programie Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 zapisano projekty rewitalizacyjne i projekty uzupełniające. Wśród uzupełniających znajduje się projekt „Modernizacja budynków zarządzanych przez Administrator Sp. z o.o.” Wnika on z celu nr 6 Programu Rewitalizacji: „Poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Zwiększenie efektywności energetycznej”. W ramach projektu mają zostać przeprowadzone do 2020r. prace remontowe w budynkach komunalnych:

- remonty elewacji wraz z dociepleniem,
- izolacje fundamentów,
- remonty dachów,
- utylizacja eternitu,
- remonty balkonów.

Projekt opiewa na kwotę 9,2 mln zł, z czego dofinansowanie z Unii Europejskiej przewiduje się na kwotę 5,5 mln zł, a środki z innych źródeł zewnętrznych zaplanowano na 2,8 mln zł.

Projekt będzie realizowany w zależności od realnych możliwości pozyskania środków. Jeżeli Miasto uzyska finansowanie, będzie możliwa realizacja remontów budynków komunalnych w zakresie znacznie większym, niż minimalne potrzeby przedstawione w poprzednim rozdziale.

3.6 Projekty rewitalizacyjne dotyczące remontów budynków wspólnot

Kwoty, jakie Miasto będzie zobowiązane wpłacać na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji, zależne będą od uchwalonych przez wspólnoty stawek remontowych i od metrażu mieszkań, które będą własnością Miasta w kolejnych latach. Zakres remontów oraz środki wydatkowane z funduszy remontowych nie zależą od jego decyzji, ponieważ są uchwalane przez każdą ze wspólnot w zależności od potrzeb budynku i możliwości finansowych każdej wspólnoty. Realizacja robót odbywać się będzie z wykorzystaniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, ewentualnie uzupełnionych zewnętrznym finansowaniem.

W Programie Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 wśród projektów rewitalizacyjnych znajduje się siedem projektów polegających na remontach budynków wspólnot mieszkaniowych. Wynikają one z celu nr 6 Programu Rewitalizacji: „Poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Zwiększenie efektywności energetycznej”.

- Projekt nr 26: Termomodernizacja budynku przy ul. Chopina 23. Projekt obejmuje swym zakresem remont dachu i elewacji budynku wraz z dociepleniem.
- Projekt nr 27: Termomodernizacja budynku przy ul. Gdańskiej 22/24. Projekt obejmuje swym zakresem remont elewacji budynku wraz z dociepleniem.
- Projekt nr 28: Termomodernizacja budynku przy ul. Orzeszkowej 14A. Projekt obejmuje swym zakresem remont elewacji budynku wraz z dociepleniem.
- Projekt nr 29: Termomodernizacja budynku przy ul. Gdańskiej 2/Mickiewicza 21. Projekt obejmuje swym zakresem remont elewacji budynku wraz z dociepleniem.
- Projekt nr 30: Termomodernizacja budynku przy ul. Mickiewicza 37 i 39. Projekt obejmuje swym zakresem remont balkonów i elewacji budynków wraz z dociepleniem.
- Projekt nr 31: Termomodernizacja budynku przy ul. Wojska Polskiego 24. Projekt obejmuje swym zakresem docieplenie ścian podłużnych.
- Projekt nr 32: Termomodernizacja budynku przy ul. Wojska Polskiego 33A. Projekt obejmuje swym zakresem remont dachu i elewacji wraz z dociepleniem.

Łączna kwota przewidziana na remonty wynosi 3,37 mln. zł. Projekty od nr 27 do nr 31 zostały już zrealizowane. Pozostałe dwa – pierwszy i ostatni z listy – pozostają jeszcze do realizacji.

Rozdział IV: Finansowanie i wydatki związane z zasobem komunalnym na obszarze rewitalizacji

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą:

- przychody z tytułu czynszów za najem lokali,
- przychody z tytułu czynszów za najem lokali użytkowych,
- przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- przychody z innych składników mienia (dzierżawy, garaże, reklamy itp.),
- środki z budżetu Miasta.

Brane są pod uwagę także zewnętrzne źródła finansowania na remonty budynków należących do Miasta oraz z udziałem Miasta:

- dotacje z BGK na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych,
- środki RPO Województwa Warmińsko - Mazurskiego na lata 2014-2020,
- premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe,
- kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty.

Planowanie wydatków odbywa się na podstawie analizy poprzednich lat oraz wskazówek określonych w zarządzeniu nr 1234.2017 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 13 września 2017r. w sprawie zmiany zarządzenia nr 1228.2017 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 4 września 2017r. w sprawie opracowania materiałów dotyczących budżetu, zmiany wieloletniej prognozy finansowej i uchwały budżetowej miasta Ełku na 2018 rok. Zgodnie z zarządzeniem wzrost wydatków określono na poziomie 0,5%.

W tabeli zestawiono prognozowane wydatki związane z zasobem mieszkaniowym na obszarze rewitalizacji. Obliczenia wynikają z planów Miasta dotyczących utrzymania mieszkań komunalnych w całym Ełku w proporcji przypadającej na mieszkania znajdujące się w obszarze rewitalizacji.

Tabela 12. Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Ełku w obszarze rewitalizacji.

Rodzaj kosztu	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji budynków należących do Miasta	992 070	997 326	1 001 925	1 007 181	1 012 437
Koszty remontów i modernizacji budynków należących do Miasta oraz remontów lokali mieszkalnych	915 000	990 000	940 000	960 000	895 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których miasto Ełk posiada udziały, w tym:	2 331 200	2 258 820	2 188 320	2 122 520	2 062 360
- wynagrodzenia zarządcy	554 600	535 800	517 000	501 020	488 800
-fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 316 000	1 342 320	1 369 580	1 396 840	1 424 100
Razem	4 238 270	4 246 146	4 130 245	4 089 701	3 969 797

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Rozdział V: Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym na obszarze rewitalizacji

Polityka sprzedaży mieszkań

Sprzedaż mieszkań komunalnych najemcom będzie kontynuowana na obecnie obowiązujących zasadach. Uwarunkowania i plany dotyczące sprzedaży mieszkań komunalnych zostały przedstawione w rozdziale 1.

Zamiany lokali

Zasady zamiany mieszkań komunalnych pomiędzy najemcami reguluje uchwała nr XXI/198/08 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku, zmieniona uchwałą nr XX.206.2016 z dnia 26 czerwca 2016r. W latach 2018-2022 planuje się utrzymanie obowiązujących zasad zamiany mieszkań.

W latach 2018-2022 nie planuje się na obszarze rewitalizacji remontów budynków w taki sposób, aby konieczne były czasowe zamiany mieszkań.

Niedobór lokali socjalnych

Tak w Ełku, jak w obszarze rewitalizacji, udaje się w dużym stopniu realizować zapotrzebowanie mieszkaniowe osób występujących o przydział mieszkania komunalnego w zwykłym trybie. Odczuwalny jest natomiast niedobór mieszkań socjalnych, które są potrzebne głównie dla osób posiadających wyroki z prawem do lokalu socjalnego. Dlatego w latach 2018-2022 w dalszym ciągu mieszkania zwalniane w wyniku ruchu ludności, a mające niższy standard, będą przekwalifikowywane na lokale socjalne. Jednocześnie będzie dokonywane przekwalifikowywanie mieszkań komunalnych, które zajmują osoby posiadające wyroki eksmisji, na lokale socjalne.

Polityka wobec dłużników

Poważnym problemem związanym z gospodarowaniem zasobem komunalnym jest zadłużenie najemców. Narastające zadłużenie, najemcy, którego nie jest on w stanie uregulować, jest głównym powodem zapadania wyroków eksmisyjnych. Miasto stosuje mechanizmy pomocy osobom, które popadły w trudności finansowe. Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Ełku z dn. 27.04.2012r., istnieje możliwość odpracowania zaległości czynszowych. Odpracowanie kwoty długu powoduje umorzenie odsetek. Do połowy 2017 roku z powyższej formy spłaty zaległości skorzystało 139 najemców mieszkań komunalnych. Wartość odpracowanych zaległości wyniosła 972.204,26 zł.

W odrębnym opracowaniu, które zostanie przygotowane w ramach pilotażowego projektu „*Nowe Śródmieście Miasta Ełk – wzór na rewitalizację*”, zostaną przedstawione programy obniżające zadłużenie najemców i zapobiegające narastaniu zaległości płatniczych.

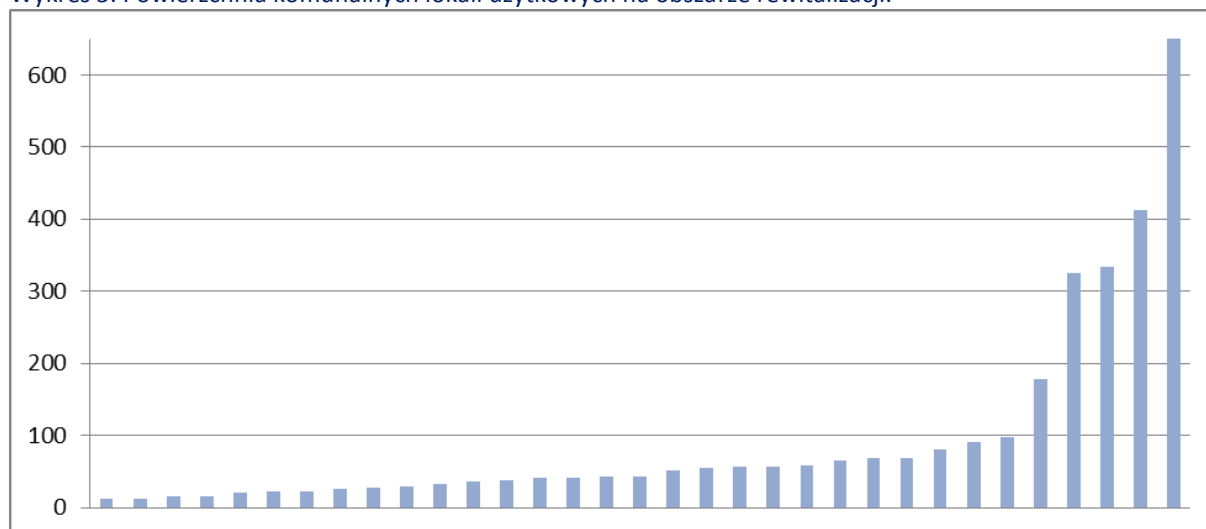
Rozdział VI: Lokale użytkowe na obszarze rewitalizacji

Motywy przewodnim Programu Rewitalizacji jest ograniczanie negatywnych zjawisk społecznych poprzez realizację zapisanych w nim projektów. Wymaga to zasobów, a jednym z nich jest przestrzeń, w której te projekty będą się odbywać. W pewnym stopniu zapewni ją planowane Ełckie Centrum Rewitalizacji Społecznej przy ul. Kościuszki 27a. Potrzebne są jednak także miejsca kameralne, rozproszone, o charakterze lokalnym, w których organizacje pozarządowe w ramach projektów zapisanych w Programie będą prowadziły działania skierowane do różnych grup wiekowych i o różnej tematyce. Lokale komunalne położone w parterach budynków są dobrym miejscem na organizowanie takiej aktywności.

Dodatkowo należy rozważyć wykorzystanie części lokali użytkowych na specyficzne działalności wspierające osiągnięcie celów społecznych Programu Rewitalizacji. Wybrane lokale mogą być wynajmowane w oparciu o konkursy lub postępowania, w których kryterium będzie pozytywne oddziaływanie prowadzonej tam działalności na obszar rewitalizacji i synergia tej działalności z projektami rewitalizacyjnymi. Lokale te mogą być przeznaczone na przykład na działalność rzemieślniczą związaną z tradycją czy pracownie artystyczne.

W zasobie komunalnym znajdują się 34 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 5 001,09 m². Jak wynika z wykresu, powierzchnia tylko pięciu z nich przekracza 100 m² (na wykresie nie uwzględniono pomieszczeń przy ul. Małeckich 3 o powierzchni 1 865 m², w których mieszczą się biura organizacji pozarządowych). W grupie pozostałych 28 lokali połowa ma powierzchnię nie przekraczającą 40 m², a połowa – od 41 do 100 m².

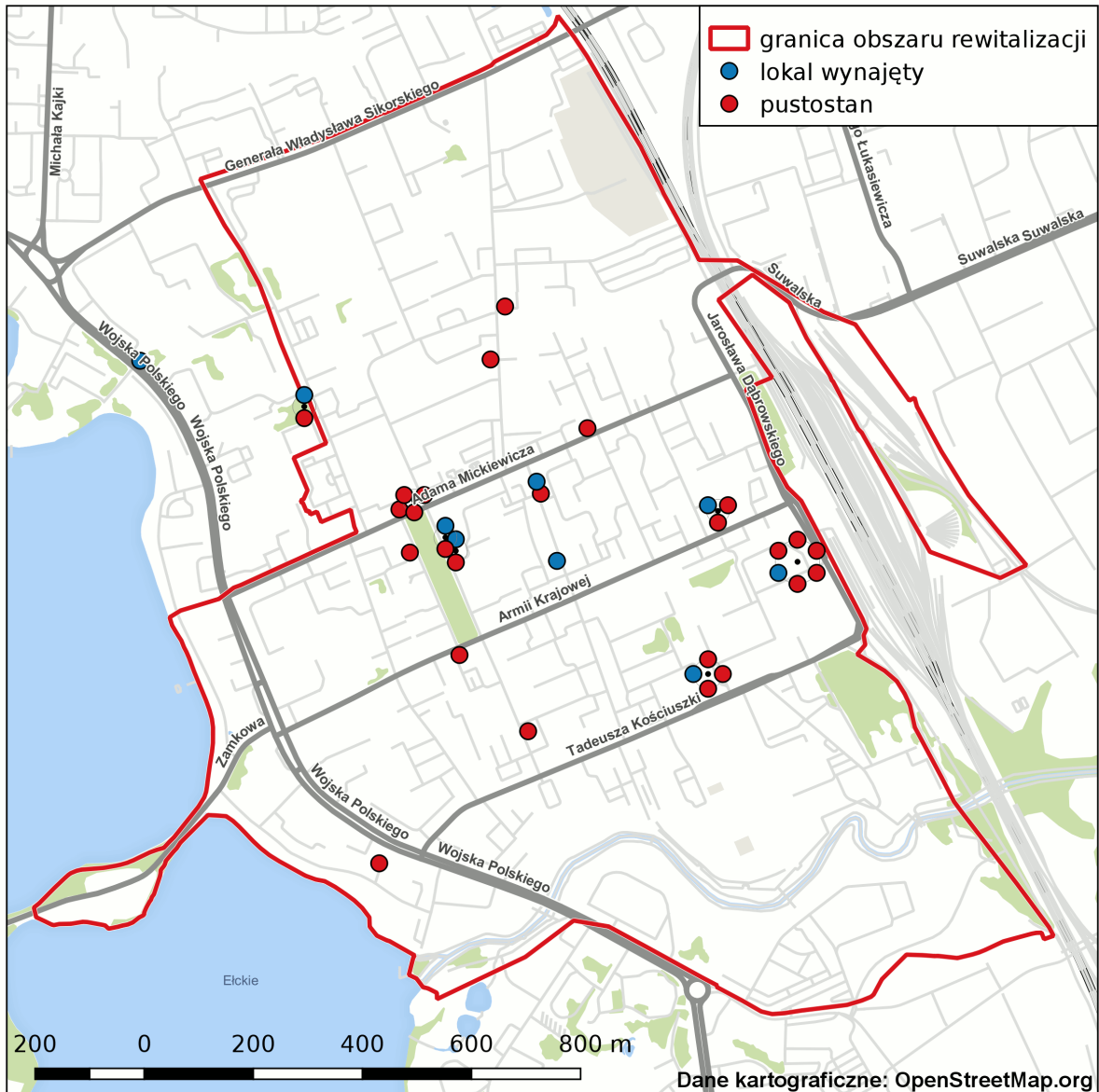
Wykres 5. Powierzchnia komunalnych lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Administrator” sp. z o.o.

Obecnie w zasobie komunalnych wynajętych jest dziewięć lokali, pozostałe są wolne. Rozkład lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji przedstawiono na mapie.

Mapa 16. Lokale użytkowe należące do Miasta na obszarze rewitalizacji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych z Urzędu Miasta Elku

Charakterystyczną cechą zabudowy na obszarze rewitalizacji są liczne garaże i pomieszczenia gospodarcze znajdujące się na podwórkach. Chodzi o 173 garaże, zajmujące często znaczną przestrzeń podwórek, zwykle w samym centrum miasta. W większości leżą one na terenie należącym do Miasta i są dzierżawione najemcom. Na obszarze rewitalizacji znajduje się także 171 pomieszczeń gospodarczych (komórek), również głównie na podwórkach położonych centralnie.

Postępuje proces likwidacji garaży i pomieszczeń. W ich miejsce powstają przestrzenie zieleni lub miejsca parkingowe. Z powodu rodzaju tej zabudowy i ograniczeń funkcjonalnych ewentualne wykorzystanie części z nich na potrzeby działalności organizacji pozarządowych lub samych mieszkańców wydają się niecelowe.

Rozdział VII: Tereny międzyblokowe

Przestrzenie międzyblokowe w Ełku wymagają pilnej interwencji. Typowy dla wielu z nich stan to brak zagospodarowania i zieleni, nieutwardzona nawierzchnia podczas deszczu zamieniająca się w błoto oraz garaże i komórki zajmujące część przestrzeni.

W Programie Rewitalizacji dostrzeżono problem przestrzeni międzyblokowych. W charakterystyce obszaru rewitalizacji zwrócono uwagę na małą powierzchnię terenów zieleni oraz niezagospodarowane lub zdegradowane przestrzenie publiczne i podwórka. W wizji opisującej pożądany stan obszaru rewitalizacji w przyszłości czytamy między innymi: „Śródmieście Ełku ... to obszar o najwyższej jakości otwartych, estetycznych, zielonych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych, ze zmodernizowaną zabudową i podwórkami.”

Cel czwarty Programu Rewitalizacji przewiduje „podniesienie społecznej i gospodarczej atrakcyjności przestrzeni publicznych”. W komentarzu do tego celu czytamy: „ze względu na zwartą zabudowę, na obszarze „Śródmieścia” występuje mało terenów zielonych oraz innych przestrzeni, które mogłyby zostać wykorzystane na cele publiczne. Bardzo ważne jest zatem racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, służące wykreowaniu otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych terenów służących mieszkańcom i turystom. W kontekście ograniczonej dostępności wolnej przestrzeni bardzo ważną rolę będą odgrywały podwórka. Z jednej strony będą pełniły rolę przestrzeni publicznych, a z drugiej będą narzędziem aktywizacji i integracji społecznej mieszkańców Śródmieścia”.

Zatem działania przewidziane w Programie Rewitalizacji na podwórkach mają odbywać się dwutorowo. Podwórka zostaną poddane renowacji, a jednocześnie mają służyć jako miejsce realizacji programów społecznych, polegających na włączeniu mieszkańców w działania dotyczące ich najbliższego otoczenia. Mówią o tym kierunki działania przypisane do celu czwartego:

- modernizacja i zagospodarowanie podwórek jako narzędzie aktywizacji i integracji mieszkańców,
- zagospodarowanie/rozwój przestrzeni publicznych pod cele społeczne, kulturalne i gospodarcze,
- nadawanie i przywracanie funkcji społecznych i gospodarczych zdegradowanym obszarom,
- budowa i przebudowa dróg wewnętrznych w obszarze rewitalizacji.

Konsekwencją takiego podejścia jest zaplanowanie projektów rewitalizacyjnych przewidujących zarówno renowację podwórek jak i działania społeczne, które będą na nich prowadzone. Poniżej zamieszczono wyciąg z projektów rewitalizacyjnych mających realizować opisane założenia.

Projekt nr 5: „Rewitalizacja ełckich podwórek”.

Beneficjent: Gmina miasto Ełk. Okres Realizacji: 2015-2020.

Zakres:

Projekt obejmuje swym zakresem ełckie podwórka znajdujące się w obszarze rewitalizacji „Śródmieście”. W ramach projektu zostaną wykonane m.in. następujące prace: wykonanie chodników, dróg, miejsc

parkingowych, odwodnienia i oświetlenia, modernizacja placów zabaw, utwardzenie terenu, utwardzenie nawierzchni dojazdów.

Rezultaty twarde:

- o wykreowanie otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych pod usługi społeczne, integrujących różne grupy społeczne i wiekowe,
- o wzrost liczby użytkowników obszaru zrewitalizowanego,
- o stworzenie miejsc spotkań i spędzania czasu wolnego dla mieszkańców.

Rezultaty miękkie:

- o nadanie nowych funkcji terenom zrewitalizowanym,
- o poprawa estetyki Miasta poprzez uporządkowanie przestrzeni w kwartałach mieszkalnych,
- o zwiększenie aktywności mieszkańców, więzi lokalnych i lokalnej tożsamości.

Lokalizacja:

- o Etap I – Miasto Ełk, „Śródmieście-centrum” (ZIT),
- o Etap II – Miasto Ełk, pozostała część „Śródmieścia”.

Łączny koszt – 7,27 mln zł, w tym:

- o Etap I – 5,17 mln zł,
- o Etap II – 2,10 mln zł.

Projekt nr 9: Lokalne Perspektywy

Beneficjent: Gmina Miasto Ełk we współpracy z jednostkami organizacyjnymi JST oraz organizacjami pozarządowymi. Okres realizacji: 2016 – 2020.

Zakres:

Działania realizowane w obszarze „Śródmieścia” w zakresie rozwoju usług na rzecz społeczności z obszaru rewitalizacji, m.in.:

- o organizacja działań mających na celu poprawę przestrzeni publicznej (skwery, place zabaw, otoczenie instytucji, itp.) z wykorzystaniem nabytych podczas aktywizacji zawodowej kompetencji,
- o organizacja usług wspierających animację lokalną (zatrudnienie animatora lokalnego, streetworkera, itp.),
- o realizowane przedsięwzięcia będą inicjatywami społeczności lokalnych,
- o zagospodarowanie i poprawa przestrzeni przy Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej spełniającego funkcję społeczną (budynek ul. Piłsudskiego 8 oraz przy Centrum Rewitalizacji Społecznej (ul. Kościuszki 27A),
- o utworzenie i funkcjonowanie szkoły animatorów i pedagogów ulicznych przy Centrum Rewitalizacji Społecznej (ul. Kościuszki 27A).

Rezultaty twarde:

- o wykreowanie otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych integrujących różne grupy społeczne i wiekowe,
- o stworzenie miejsc spotkań i spędzania czasu wolnego,
- o zwiększenie liczby mieszkańców angażujących się w inicjatywy lokalne,
- o wzrost liczby osób z kwalifikacjami zawodowymi i doświadczeniem (wykorzystanie umiejętności nabytych w ramach działań aktywizujących).

Rezultaty miękkie:

- o zaangażowanie mieszkańców w działania na rzecz środowiska lokalnego, podniesienie aktywności lokalnej,
- o wzmocnienie więzi lokalnych i lokalnej tożsamości poprzez wspólne działania mieszkańców,

- o poprawa estetyki miasta (zagospodarowanie pustych i zdegradowanych przestrzeni),
- o nadanie nowych funkcji terenom zrewitalizowanym,
- o wzrost prestiżu śródmieścia.

Lokalizacja: Miasto Ełk, obszar „Śródmieście”, w tym „Śródmieście-centrum” (ZIT), ul. Piłsudskiego 8, ul. Kościuszki 27A, podwórka w obszarze rewitalizacji, tereny Ełckiej Kolei Wąskotorowej, tereny u ujścia rzeki Ełk, skwery i parki w obszarze rewitalizacji.

Szacowany koszt: 2,00 mln zł

Projekt 12: Wsparcie ełckich rodzin

Beneficjent: Gmina Miasto Ełk we współpracy z MOPS Ełk i organizacją pozarządową.

Okres realizacji: 2016 – 2020.

Zakres:

Realizacja działań w zakresie świadczenia usług na rzecz osób w rodzinach zagrożonych wykluczeniem społecznym z obszaru rewitalizacji, m.in.:

- o organizacja usług/działań na rzecz wsparcia rodziny,
- o organizacja usług konsultanta rodzinnego, mediatora,
- o organizacja poradnictwa specjalistycznego, interwencji kryzysowej, mediacji rodzinnej,
- o organizacja usług wspierających m.in.. zapewnienie opieki nad osobą zależną, opieki nad dziećmi (sfinansowanie kosztów opieki nad dziećmi, pobytu w świetlicy, klubie, itp.), - zapewnienie terapii psychologicznej, rodzinnej, psychospołecznej,
- o organizacja usług społecznych na rzecz rodziny np. usług sąsiedzkich.

Rezultaty twarde:

- o wyprowadzenia rodzin z sytuacji kryzysowej,
- o zmniejszenie poziomu przemocy w rodzinach,
- o zmniejszenie liczby osób uzależnionych,
- o zwiększenie liczby mieszkańców zaangażowanych w inicjatywy lokalne,
- o zwiększenie liczby usług społecznych,
- o poprawa stanu technicznego i wyposażenia budynku użyteczności publicznej.

Rezultaty miękkie:

- o poprawa sytuacji w rodzinach (poprawa relacji pomiędzy członkami rodziny, rozwiązywanie konfliktów, niwelacja napięć psychicznych i poczucia braku bezpieczeństwa i stabilizacji, zwiększanie zaradności życiowej, poprawa funkcjonowania społecznego dzieci itp.),
- o poprawa jakości świadczonych usług społecznych,
- o podniesienie aktywności społecznej mieszkańców,
- o wzmocnienie więzi lokalnych i lokalnej tożsamości poprzez wspólne działania mieszkańców,
- o zwiększenie aktywności organizacji pozarządowych.

Lokalizacja: Miasto Ełk, obszar „Śródmieście”, w tym „Śródmieście-centrum” (ZIT), Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Piłsudskiego 8.

Szacowany koszt: 0,40 mln zł.

Projekt nr 45: To jest moje miejsce, bo kocham to miejsce

Beneficjent: Fundacja „Human Lex Instytut”. Okres realizacji: 2016 – 2017

Zakres:

Działania, skierowane do osób z obszaru rewitalizacji, będą podzielone na kilka etapów:

1. Pracy streetworkerów w trzech różnych przestrzeniach śródmieścia miasta Ełk. Elementy pracy:

A) Praca oprócz walorów wychowawczych opartych o promowanie zdrowego stylu życia (poprzez aktywności fizyczne, poszukiwanie pasji i planów na przyszłe, dorosłe życie) oraz innowacyjne metody psychogimnastyki będzie skupiała się na zmniejszeniu przestępczości pospolitej na wybranych terenach.

- wyjścia do kina, restauracji, basen, konstruktywne spędzanie wolnego czasu poprzez zainicjowane przez dzieci i młodzież pomysły, wycieczki piesze itd.

B) Wirtualne projektowanie zaniedbanych przestrzeni społeczności lokalnych wytypowanych w ciągu paroletniej pracy pracowników fundacji w mieście Ełk. Projektowanie będzie oparte o cykl warsztatów z pracy na nowoczesnych programach do edycji grafiki i zdjęć dla trzech grup z czego część warsztatów będzie warsztatami wyjazdowymi. Wszystkie pomysły jeszcze przed rozpoczęciem warsztatów będą konsultowane z władzami miasta, konserwatorem zabytków oraz spółdzielniami, konsultacje będą polegały na przedstawieniu fotografii oraz opisanie pomysłów na zaprojektowanie danej przestrzeni).

2. Małe inicjatywy lokalne na rzecz swoich społeczności realizowane przez grupy współpracujące w ramach owego projektu (grille, pokazy bajek na ścianach budynków, którymi dysponuje fundacja, inicjowanie zabaw dla dzieci, sprzątanie swojego podwórka itp.).

3. Małe stypendia dla 15 uczestników projektu, którzy najbardziej zaangażowali się w pracę podczas działań.

4. Zajęcia edukacyjno-wychowawcze z elementami sportu i psychologii przeznaczone na pracę z młodzieżą uczęszczającą do Ośrodka Kuratorskiego.

- wyjścia do kina, restauracji, basen, konstruktywne spędzanie wolnego czasu poprzez zainicjowane przez dzieci i młodzież pomysły, wycieczki piesze, Obozy terapeutyczne.

5. Etap finalny

Finalnym efektem pracy w trzech środowiskach będzie: realizacja zaprojektowanych przemian (wszystkie plany, jeszcze na początku projektowania będą konsultowane z odpowiednimi instytucjami a głównymi konsultantami będzie młodzież współpracująca ze streetworkerami). Fundacja ma już za sobą doświadczenie związane z tworzeniem muralu w miejscach objętych ochroną zabytków oraz współpracowała z Urzędem Miasta, konserwatorem Zabytków i spółdzielniami w zakresie zmian dotyczących zmian w chronionym obszarze. Przemiany będą wizualnymi zmianami, które nadadzą zaniedbanym przestrzeniom pozytywnego wizerunku oraz stworzą tam miejsca przyjazne dla mieszkańców a jednocześnie interesujące dla innych.

Rezultaty twarde:

- o wykreowanie otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych integrujących różne grupy społeczne i wiekowe,
- o stworzenie miejsc spotkań i spędzania czasu wolnego,
- o zwiększenie liczby mieszkańców angażujących się w inicjatywy lokalne,
- o wzrost liczby osób z kwalifikacjami zawodowymi i doświadczeniem (wykorzystanie umiejętności nabytych w ramach działań aktywizujących).

Rezultaty miękkie:

- o poprawa funkcjonowania dzieci i młodzieży oraz ich rozwój,
- o możliwość realizowania swoich celów przez dzieci i młodzież,
- o zmniejszenie zachowań nieakceptowanych społecznie wśród dzieci i młodzieży,
- o nabycie kompetencji życiowych i zawodowych,
- o zmiana stereotypów środowisk oraz grup objętych działaniem,
- o podniesienie poziomu bezpieczeństwa,
- o podniesienie poziomu aktywności społecznej,
- o zwiększenie aktywności organizacji pozarządowych,
- o poprawa estetyki miasta.

Lokalizacja: Miasto Ełk, obszar „Śródmieście”, ul. Orzeszkowej, Chopina, Armii Krajowej.

Szacowany koszt: 0,17 mln zł

W ramach projektu rewitalizacyjnego nr 5: „Rewitalizacja ęćkich podwórek” zaplanowano renowację kilkunastu podwórek znajdujących się na obszarze rewitalizacji. Wytypowano je na podstawie ich stanu, możliwości przeprowadzenia prac, znajomości środowiska społecznego, w tym potencjału aktywności mieszkańców. W Programie Rewitalizacji projekt podzielono na dwa etapy. Pierwszy z nich obejmuje jedenaście podwórek, które zostaną odnowione do września 2018r. za kwotę 6,9 mln zł, z czego 3,9 mln zł będą stanowić środki z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020. W ramach tego etapu sukcesywnie ogłaszane są przetargi na renowację podwórek – inwestycja nosi nazwę „Rewitalizacja ęćkich podwórek - zagospodarowanie i rozwój przestrzeni publicznej w Śródmieściu-Centrum”.

Na mapie przedstawiono jedenaście podwórek w obszarze rewitalizacji, które w omawianym projekcie zaliczono do etapu I - *Miasto ęćk, „Śródmieście-centrum”* (numery 1-11), cztery podwórka, które w omawianym projekcie zaliczono do etapu II - *Miasto ęćk, pozostała część „Śródmieścia”* (numery 12-15), a także cztery podwórka newralgiczne, wymagające dopracowania koncepcji ich renowacji (numery I-IV).

1 ul. Świackiego „Sępa” 1, Moniuszki 17,19;

2 ul. Orzeszkowej 15, 17, 19, 21;

3 ul. Mickiewicza 26, 28, 32;

4 ul. Mickiewicza 33, 35;

5 ul. Mickiewicza 27, 29, 31;

6 ul. Mickiewicza 39;

7 ul. Chopina 9;

8 ul. Chopina 19, 21, 23;

9 ul. Słowackiego 22A i ul. Kościuszki 1- 3;

10 ul. Wawelska 1-15;

11 ul. Armii Krajowej 38-58;

12 ul. Wojska Polskiego 14, 16, 18;

13 ul. Wojska Polskiego 7-9;

14 ul. Gizewiusza 4-8;

15 ul. Gdańska 30-38 i ul. Gizewiusza 1;

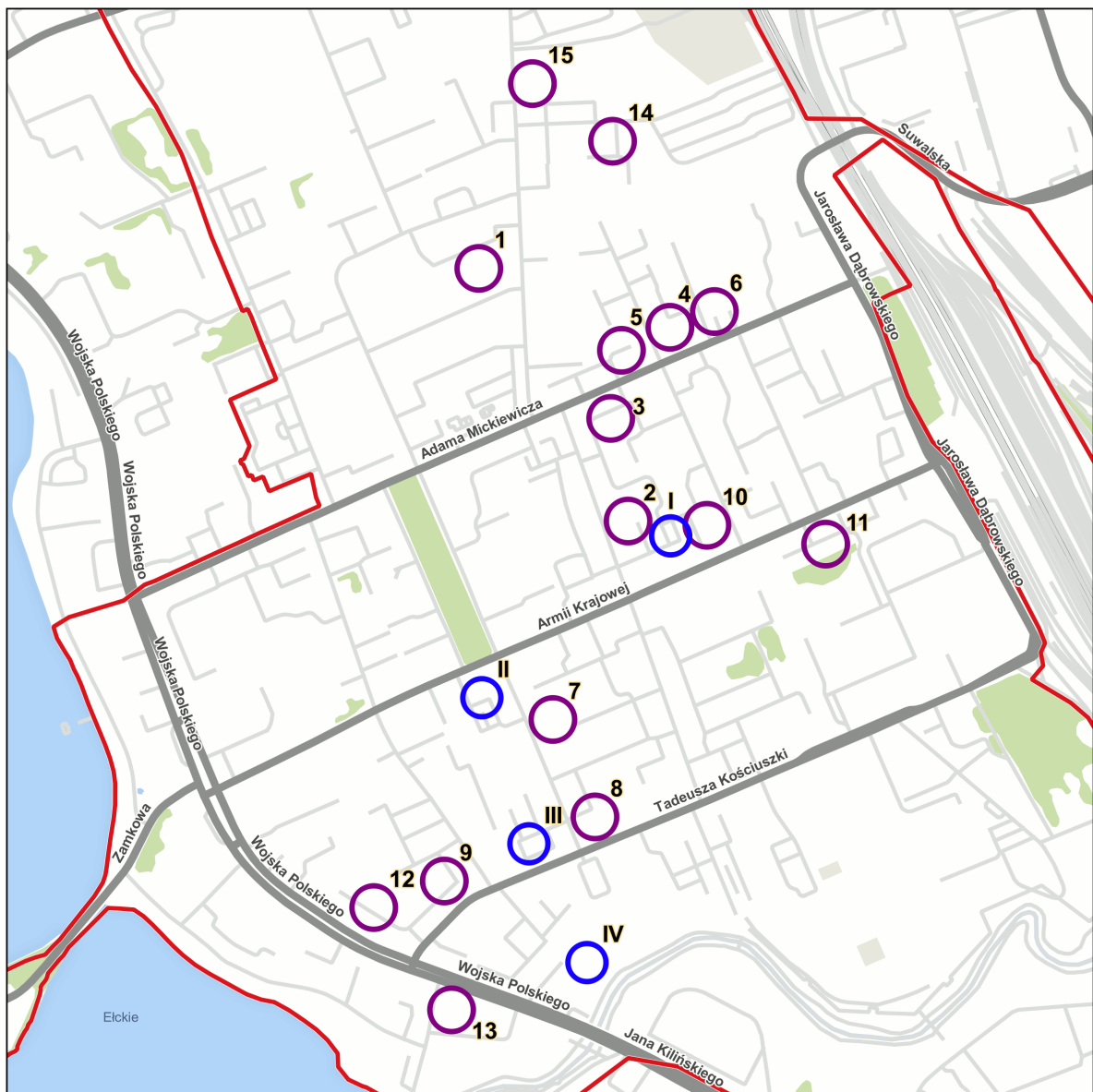
I Armii Krajowej i Orzeszkowej;

II Armii Krajowej i Chopina;

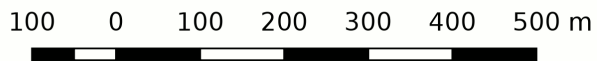
III Kościuszki, Chopina i Słowackiego;

IV Wojska Polskiego i Kościuszki.

Mapa 17. Podwórka na obszarze rewitalizacji planowane do renowacji.



- ▭ granica obszaru rewitalizacji
- podwórka w projekcie „Rewitalizacja ełckich podwórek” (1-15)
- podwórka newralgiczne (I-IV)



Dane kartograficzne: [OpenStreetMap.org](https://www.openstreetmap.org)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych z Urzędu Miasta Ełku

Najbardziej wymiernym efektem projektu „Rewitalizacja ełckich podwórek”, zawartego w Programie Rewitalizacji, będzie uporządkowanie przestrzeni, poprawa estetyki oraz wygody korzystania z przejść i przejazdów, a także poprawa stanu technicznego (np. instalacja deszczowa, oświetlenie). W planach renowacji jedenastu podwórek znalazło się niewiele urządzeń małej architektury, takich jak ławki, stoliki, urządzenia do zabaw dla najmłodszych, czy utwardzone place przeznaczone do mini gier. Wynika to z oporu części mieszkańców. Obawiają się oni, że elementy małej architektury będą powodować zbieranie się osób, które będą zakłócały spokój. Niektórym mieszkańcom przeszkadzają także głośne zabawy dzieci. Z drugiej strony – istnieje wyrażana przez rodziców potrzeba zagospodarowania terenu podwórek w taki sposób, aby kilkuletnie dzieci mogły spędzać czas na dworze, korzystając z przygotowanych dla nich atrakcji, w bezpośredniej bliskości swojego mieszkania.

Poniżej opisano zakresy prac zaplanowanych na poszczególnych podwórkach.

Podwórko przy budynkach ul. Świackiego „Sępa” 1 i ul. Moniuszki 17 i 19 (na mapie podwórko oznaczone numerem 1) ma powierzchnię 5011 m². W 2017r. powstały tu dojazdy i miejsca postojowe, chodniki, oświetlenie, a także rozległe trawniki o powierzchni 2280 m².

Przy ul. Mickiewicza, w rejonie ul. Wawelskiej, znajdują się trzy podwórka ujęte w projekcie „Rewitalizacja ełckich podwórek”. Zaplanowano na nich prace, które mają zakończyć się w czerwcu 2018r.

Pierwsze z nich to podwórko przy ul. Mickiewicza 27, 29, 31 (na mapie oznaczone numerem 5) o powierzchni 3441 m². Będą tu wykonane dojazdy i miejsca postojowe, chodniki, oświetlenie oraz trawniki na dużej powierzchni 1868 m².

Po drugiej stronie ul. Wawelskiej znajduje się podwórko przy budynkach ul. Mickiewicza 33 i 35 (na mapie oznaczone numerem 4) o powierzchni 1063 m². Będą tu wykonane prace o analogicznym jak powyżej zakresie, z niewielkim trawnikiem o powierzchni 211m².

Obok kolejnego budynku, ul. Mickiewicza 39, znajduje się podwórko oznaczone na mapie numerem 6. Ma ono powierzchnię 1139 m². Oprócz prac przewidzianych analogicznie jak dla poprzednich podwórek zostaną tu zamontowane ławki. Trawnik będzie miał 215 m².

W kwartale ulic Orzeszkowej, Mickiewicza, Wawelskiej i Armii Krajowej wyznaczono w Programie Rewitalizacji trzy podwórka do renowacji.

Podwórko przy ul. Mickiewicza 26, 28, 32 (na mapie jako numer 3) ma powierzchnię 2018 m². Do czerwca 2018r. wykonawca wybuduje tu dojazdy i miejsca postojowe, chodniki, oświetlenie, ustawi wiatę śmietnikową i wykona trawniki o powierzchni 506 m².

Podwórko przy ul. Orzeszkowej 15,17,19,21 (na mapie numer 2) ma 2905 m². Wybudowano tu dojazdy i miejsca postojowe, chodniki, oświetlenie, ustawiono ławki i kosze na śmieci i piaskownicę. Wykonano także trawniki o powierzchni 1075 m².

Na podwórku przy ul. Wawelskiej 1-15 (na mapie numer 10) o powierzchni aż 6980 m² zostaną wykonane dojazdy i miejsca postojowe, chodniki, oświetlenie. Powstanie także duży teren zieleni o powierzchni 1826 m² oraz plac zabaw.

W opisywanym kwartale na uwagę zasługuje jeszcze jedno podwórko, w rejonie ul. Armii Krajowej i Orzeszkowej (na mapie oznaczone cyfrą I), połączone z podwórkiem nr 2 i nr 10. Należy rozważyć w zakresie planowanych w przyszłości prac ustawienie tu ławek oraz małej architektury przeznaczony dla osób dorosłych, w tym seniorów, jak np. stoliki szachowe czy siłownię.

Przy ul. Armii Krajowej w pobliżu dworca kolejowego znajduje się ciąg budynków o numerach od 38 do 58, za którymi położone są tereny podwórek obejmujące znaczny obszar 4544 m² (na mapie numer 11). Teren ten został uwzględniony w projekcie „Rewitalizacja ełckich podwórek”, a w wyniku przeprowadzonych już prac powstały dojazdy i miejsca postojowe, chodniki, oświetlenie oraz trawniki o powierzchni 230 m². Z uwagi na znaczny obszar należałoby rozważyć ustawienie tu urządzeń małej architektury dla najmłodszych.

Między ulicami Tadeusza Kościuszki a Armii Krajowej, na zachód od ul. Orzeszkowej, znajdują się trzy podwórka ujęte w projekcie „Rewitalizacja ełckich podwórek” oraz dwa inne podwórka wymagające uporządkowania.

Na podwórku oznaczonym na mapie numerem 8 (ul. Chopina 19-21-23 – róg ul. Kościuszki) wykonano już zakładane prace. Na powierzchni 1326 m² wybudowano chodniki, dojazdy oraz miejsca postojowe, a także założono oświetlenie. Postawiono wiatę śmietnikową, a na powierzchni niemal 500 m² wykonano trawniki.

Prace przeprowadzono także na przestrzeni pomiędzy adresami Kościuszki 1-3 i Słowackiego 22a (na mapie numer 9). Jest to teren o powierzchni 1999 m². Wybudowano tu chodniki, dojazdy oraz miejsca postojowe, a także założono oświetlenie. Na powierzchni 173 m² wykonano trawniki.

Opisane podwórka dzieli odległość około 200 m. Na tej przestrzeni znajduje się podwórko przylegające do budynku Kościuszki 5, pomiędzy ul. Chopina i Słowackiego (na mapie oznaczone cyfrą III). Jest to również teren wymagający uporządkowania i Miasto wypracuje dla niego koncepcję odnowienia. Warto zaplanować tu ustawienie elementów małej architektury.

W niewielkiej odległości od opisanych podwórek, przed ul. Armii Krajowej, znajduje się kolejny teren, który wymaga uporządkowania, ale nie ma jeszcze dla niego ostatecznej koncepcji (na mapie oznaczone cyfrą II). Obecnie służy o jako miejsce parkingowe dla kilkudziesięciu samochodów. Należy rozważyć wykorzystanie części tej przestrzeni na elegancki teren rekreacyjny z ławkami, fontanną, zielenią i placem zabaw.

Po drugiej stronie ul. Chopina znajduje się podwórko oznaczone numerem 7 (na tyłach budynku Chopina 9). Jest to niewielki teren o powierzchni 399 m². Planuje się tu budowę dojazdów i miejsc postojowych, budowę chodników, wykonanie trawnika o powierzchni 53 m², postawienie ławek oraz budowę oświetlenia. Termin wykonania prac określono na koniec czerwca 2018r.

Między ul. Żeromskiego a rzeką Ełk znajduje się teren zieleni o dużym potencjale, obecnie słabo zagospodarowany (na mapie oznaczony cyfrą IV). Warto rozważyć powiększenie placu zabaw i możliwość urządzenia tu terenu rekreacji z mini boiskami do badmintonu i siatkówki. Forma ta byłaby uzupełnieniem i nawiązaniem do znajdującego się po drugiej stronie rzeki placu Jana Pawła II, a także dopełnieniem innego rodzaju instalacji rekreacyjnych znajdujących się po drugiej stronie ul. Wojska Polskiego.

Podwórka oznaczone na mapie numerami 12, 13, 14, 15 objęte są projektem „Teraz czas na zmiany”, którego liderem jest Miejski Ośrodek Społeczny w Alytusie, a partnerem Miasto Ełk. Realizowany jest on w ramach Programu Współpracy Interreg Litwa – Polska. Polega na przebudowie i rozbudowie czterech podwórek (ul. Wojska Polskiego 14, 16, 18; ul. Wojska Polskiego 7-9; ul. Gizewiusza 4-8; ul. Gdańska 30-38 i ul. Gizewiusza 1) oraz na realizacji działań społecznych. Całkowity koszt projektu wynosi 3 140 402 zł, z czego dofinansowanie 2 669 342 zł, a wkład własny beneficjentów 471 060 zł.

Zasadniczą myślą, która od początku towarzyszyła koncepcji renowacji podwórek, jest połączenie działań „twardych” i „miękkich”. Planując renowację podwórek od razu zaprojektowano również działania w sferze społecznej. Kompleksowe działania na ełckich podwórkach są modelowym przykładem połączenia modernizacji przestrzeni z włączeniem i aktywizacją społeczności lokalnej. Bowiem renowacja jedenastu podwórek w ramach inwestycji „Rewitalizacja ełckich podwórek - zagospodarowanie i rozwój przestrzeni publicznej w Śródmieściu-Centrum”, łączy się z działaniami społecznymi. Chodzi tu głównie o inicjatywę pod nazwą "Modelowa Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych".

Konkurs dla organizacji pozarządowych na realizację tak sformułowanego zadania ogłoszono 3 marca 2017r.⁴ Na projekt miały składać się trzy następujące po sobie działania:

1 Wyłonienie i wyszkolenie streetworkerów. Etap ten miał umożliwić kandydatom na animatorów ulicy zdobycie wiedzy i umiejętności z zakresu organizowania społeczności lokalnych w ramach procesów rewitalizacji społecznej metodami streetworkingu i pedagogiki ulicy.

2 Przygotowanie i aktywizacja młodzieży z obszaru rewitalizacji. Podczas sześciu warsztatów przewidzianych dla trzydziestu osób młodzież miała zrozumieć jak zaangażowanie w ożywienie Śródmieścia może realnie wpłynąć na najbliższe otoczenie, a także przygotować się do mających nastąpić konkretnych działań.

3 Wspólna realizacja prac na śródmiejskich podwórkach w obszarze rewitalizacji, z udziałem dzieci, młodzieży, dorosłych, przy inspiracji przeszkolonego animatora. Efektem końcowym miała być realizacja dziesięciu miniprojektów – inicjatyw społecznych. Każde podwórko miało do dyspozycji kwotę 5000 zł., która miała zostać wydatkowana według wspólnie ustalonego pomysłu, przy założeniu aktywnego włączenia się mieszkańców w konkretne prace.

Warto przytoczyć w pełnym brzmieniu kluczowe fragmenty z ogłoszenia konkursowego na przeprowadzenie całego zadania, ponieważ świadczą one o precyzyjnym przygotowaniu całej akcji, a także o dojrzałości pomysłu już na początkowym etapie jego realizacji.

Opis zadania powierzonego do realizacji w ramach projektu „Nowe Śródmieście Miasta Ełk – wzór na rewitalizację”, współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz budżetu państwa (Konkurs "Modelowa rewitalizacja miast", ogłoszony przez Ministerstwo Rozwoju).

Zadanie realizowane będzie w ramach trzech działań:

Działanie 1. Warsztat kompetencji streetworkera,

Działanie 2. Akademia Rewitalizacji – warsztaty informacyjno-edukacyjne dla dzieci i młodzieży z ełckiego Śródmieścia,

Działanie 3. Miniprojekty – inicjatywy społeczne realizowane w ramach Programu Sąsiedzkiego.

Miejszem realizacji każdego z działań jest Śródmieście Ełku (...) obszar wyznaczony do rewitalizacji w ramach Programu Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023.

Wysokość środków publicznych przeznaczonych na realizację zadania: 109 400 zł.

Czas trwania zadania: od 03.04.2017 r. do 30.09.2017 r.

Szczegółowy opis Działania 1: Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych - WARSZTAT KOMPETENCJI STREETWORKERA

Realizacja pierwszego działania będzie polegać na przeprowadzeniu rekrutacji, w efekcie której zostanie wyłonionych dwudziestu (20) kandydatów, którzy wezmą udział w szkoleniu przygotowującym w sposób kompleksowy do pracy w środowisku otwartym z dziećmi, młodzieżą, osobami dorosłymi (teren ełckiego Śródmieścia) z wykorzystaniem metod streetworkingu i animacji społecznej. Po zakończeniu warsztatu, w ramach przeprowadzonego egzaminu kompetencji, zostanie wyłonionych dziesięciu (10) najlepszych uczestników warsztatu, którzy zostaną zaangażowani do dalszych działań realizowanego zadania.

Warsztat kompetencji streetworkera, w ramach Szkoły Animatorów i Pedagogów Społecznych zostanie przeprowadzony przez eksperta spełniającego poniższe wymagania:

1. doświadczenie w zakresie tworzenia, i/lub wdrażania w zakresie standardów streetworkingu, animacji i pedagogiki społecznej (potwierdzone w CV oraz w formie minimum 1 referencji),
2. min. 5-letnie doświadczenie w zakresie pracy jako animator społeczny, pedagog ulicy(streetworker), pedagog społeczny z dziećmi i młodzieżą (potwierdzone w CV oraz w formie minimum 1 referencji),
3. doświadczenie w kierowaniu projektami społecznymi w ciągu ostatnich 2 lat (potwierdzone w CV oraz w formie minimum 1 referencji),
4. min. 5-letnie doświadczenie w prowadzeniu prezentacji lub szkoleń (potwierdzone w CV oraz w formie minimum 1 referencji).

Szczegółowy opis Działania 2: Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych - AKADEMIA REWITALIZACJI – warsztaty informacyjno-edukacyjne dla dzieci i młodzieży z ełckiego Śródmieścia.

Realizacja drugiego działania polegać będzie na zorganizowaniu łącznie 6 dni warsztatów z zakresu rewitalizacji, partycypacji społecznej dla 30 osobowej grupy dzieci i młodzieży ze Śródmieścia², przez wyłonionych w ramach Działania 1 dziesięciu (10) najlepszych uczestników warsztatu. Celem Akademii Rewitalizacji jest przekazanie dzieciom i młodzieży ze śródmiejskich podwórek czym jest rewitalizacja, jak zaangażowanie w ożywienie Śródmieścia może realnie przełożyć się na zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców. Podczas Akademii Rewitalizacji dzieci i młodzież dowiedzą się co zrobić aby włączyć przyjaciół, rodziców i znajomych w proces modelowej rewitalizacji Śródmieścia. Warsztaty w ramach Akademii Rewitalizacji będą miały za zadanie przygotować dzieci i młodzież do Działania 3 zadania – realizacji Miniprojektów.

Szczegółowy opis Działania 3: Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych - MINIPROJEKTY – inicjatywy społeczne realizowane w ramach Programu Sąsiedzkiego

Realizacja trzeciego działania będzie polegać na wykorzystaniu w praktyce efektów wypracowanych podczas Akademii Rewitalizacji. Miniprojekty to małe formy wsparcia mieszkańców Śródmieścia, związane z ożywieniem miejskiej przestrzeni.³ Miniprojekty będą mogły dotyczyć odnowy placu zabaw, renowacji osiedlowego boiska i

zielenców, remontu pomieszczenia na rzecz świetlicy, itp. Dzieci i młodzież, biorące udział w 6-dniowych warsztatach przeniosą na sąsiedzki grunt działania partycypacyjne, tj. włączające do działania rodziców, sąsiadów, znajomych. Ważnym jest aby 30 osobowa grupa uczestników Akademii Rewitalizacji wzrosła. Działanie będzie nadzorowane przez 10-osobową grupę streetworkerów, z których każdy będzie nadzorował jeden (1) miniprojekt. Uczestnicy Akademii Rewitalizacji zorganizują mini konsultacje społeczne, na podstawie których wybiorą pomysł zaspokajający potrzeby wszystkich użytkowników danej przestrzeni. Gmina Miasto Ełk na ten cel przeznaczy 50 000 zł (5 000 zł na 1 miniprojekt). Wydatki powinny być związane z zakupem niezbędnych środków i materiałów.

W wyniku konkursu ofert do realizacji Modelowej Szkoły Animatorów wyłoniono konsorcjum organizacji pozarządowych: Stowarzyszenie „STOPA”, Fundacja HUMAN LEX oraz Forum Animatorów Społecznych. Umowę na realizację zadania podpisano 24 kwietnia 2017r.

Konsorcjum zorganizowało nabór kandydatów na animatorów i szkolenie, które odbyło się podczas trzech weekendowych sesji w Ośrodku Szkoleniowo-Integracyjnym Dobra Siła w Starych Juchach. Następnie przeprowadzono zaplanowane warsztaty z młodzieżą na obszarze rewitalizacji, po czym do każdego podwórka przydzielono animatora. Praca lokalnych animatorów z lokalnymi grupami zaowocowała włączeniem się mieszkańców w działania na rzecz najbliższego otoczenia. Dzięki wspólnej pracy i kreatywności mieszkańców powstały mini atrakcje i wydarzenia, które stały się motywem spajającym sąsiadów i budzącym ich realną odpowiedzialność oraz poczucie wpływu na swoje otoczenie. **Modelowa Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych to przykład dla innych samorządów na to w jaki sposób pracować z mieszkańcami w procesie rewitalizacji i jednocześnie odnawiać przestrzeń publiczną.**

Modelowa Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych związana jest z renowacją jedenastu podwórek, przewidzianą w etapie pierwszym projektu rewitalizacyjnego „Rewitalizacja ełckich podwórek”. Drugi etap tego projektu, jak już wspomniano, jest realizowany w ramach zadania „Teraz czas na zmiany”, w ramach Programu Współpracy Interreg Litwa – Polska. Dotyczy on podwórek:

- ul. Wojska Polskiego 14, 16, 18;
- ul. Wojska Polskiego 7-9;
- ul. Gizewiusza 4-8;
- ul. Gdańska 30-38 i ul. Gizewiusza 1.

Również w tym przypadku działania renowacyjne zostaną połączone z działaniami społecznymi. Zostanie zatrudnionych 8 streetworkerów pracujących z młodzieżą. Zostaną przeprowadzone szkolenia dla wybranych kandydatów dla streetworkerów (Szkoła Streetworkingu dla uczestników wyłonionych w drodze naboru). W pierwszym etapie szkolenia przeprowadzony będzie wyjazdowy trening interpersonalny, a następnie sesje treningowe. Szkolenie składać się będzie z sześciu sesji treningowych: trzech w Ełku i trzech w Alytus.

W ramach projektu będą realizowane cztery mini projekty przy udziale mieszkańców, dzieci i młodzież na rzecz podwórek i ożywienia przestrzeni, pod opieką streetworkera zaangażowanego w projekt. Zostanie zakupiony sprzęt, materiały i rekwizyty, narzędzia do mini projektów oraz będą finansowane działania animacyjne i promocja projektu. W ramach projektu zostaną także zorganizowane obozy dla dzieci i młodzieży w Ełku i Alytusie (ok. 60 uczestników).

Poniżej przytoczono kilka przykładów działań przeprowadzonych w ramach Modelowej Szkoły Animatorów i Pedagogów Społecznych.

"Zgoda międzypokoleniowa" - Miniprojekt w podwórku przy ul. Moniuszki 17

Mieszkańcy podjęli decyzję, aby odnowione podwórko zostało wyposażone w przyjazną strefę do spędzania wolnego czasu dla całych rodzin. Wcześniej narzekali oni na brak infrastruktury dla dzieci. Rodzice i dziadkowie zwracali uwagę na to, że dzieci często biegają na plac zabaw przy ul. Świackiego "Sępa" 1, przez co nie mogą mieć nad nimi należytej pieczy. Efekt przedstawiają poniższe zdjęcia.



Źródło: <http://www.elk.pl/aktualnosci-wpis/2266/zgoda-miedzypokoleniowa-miniprojekt-w-podworku-przy-ul-moniuszki-17#lq=photos&slide=5>



Źródło: <http://www.elk.pl/aktualnosci-wpis/2266/zgoda-miedzypokoleniowa-miniprojekt-w-podworku-przy-ul-moniuszki-17#lq=photos&slide=5>

Sąsiedzki dialog przy ul. Świackiego Sępa i Gdańskiej

Dzięki wyjątkowo licznej grupie inicjatywnej sąsiedzka przestrzeń udało się urządzić na nowo. Uwzględniono potrzeby dzieci, młodzieży, dorosłych i osób starszych. Dokonano nowych nasadzeń, zakupiono stoliki i ławeczki oraz posadowiono murowanego grilla. Podsumowaniem pracy uczestników grupy i streetworkera był Piknik Sąsiedzki. Wspólnej zabawie sprzyjało uruchomienie grilla, ciepłe potrawy i akompaniament ełckiego zespołu "Centrum".



Źródło: <http://www.elk.pl/aktualnosci-wpis/2206/sasiedzki-dialog-przy-ul-swiackiego-sepa-i-gdanskiej-kolejny-miniprojekt-zakonczony-sukcesem#lq=photos&slide=2>

ul. Orzeszkowej 3 - Piknik rodzinny integrujący mieszkańców

Grupa inicjatywna zgłosiła streetworkerowi konieczność zabezpieczenia miejsca, na którym często przesiadują dzieci i młodzież. Podjęto decyzję aby murek przy świetlicy został obity drewnem, a ściana budynku ozdobiona artystyczną grafiką i murałem przedstawiającym dziecięce marzenia.



Źródło: <http://www.elk.pl/aktualnosci-wpis/2235/artystyczne-murale-zrealizowane-w-ramach-miniprojektow-na-ul-orzeszkowej-3-i-ul-mickiewicza-20#lq=photos&slide=4>

Dodatkowo streetworker wspólnie z rodzicami zorganizował spotkanie sąsiedzkie podczas którego działał grill oraz podsumowano ponad miesięczną pracę na podwórku.

Mini plac zabaw przy ul. Mickiewicza 39

Inicjatywa „Skacz i bujaj się” była możliwa dzięki wspólnej pracy. Rodzice wykarczowali krzewy, wyrównali teren, na którym został zamontowany sprężynowiec oraz trampolina. W podwórku znajdują się jeszcze ozdobne rośliny w donicach oraz stół, przy którym rodzice będą mogli spędzać wolny czas.



Źródło: <http://www.elk.pl/aktualnosci-wpis/2230/miniplace-zabaw-przy-ul-mickiewicza-39-efektem-swietnie-zrealizowanego-miniprojektu-fotorealcja#lq=photos&slide=3>



Źródło: <http://www.elk.pl/aktualnosci-wpis/2230/miniplace-zabaw-przy-ul-mickiewicza-39-efektem-swietnie-zrealizowanego-miniprojektu-fotorealcja#lq=photos&slide=3>

Słownik

Poniżej zdefiniowano podstawowe pojęcia dotyczące zagadnień rewitalizacji i zasobu mieszkaniowego.

Rewitalizacja - proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone na uchwalonego przez gminę programu rewitalizacji.

Obszar zdegradowany – obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym, wyznaczony w programie rewitalizacji według następujących kryteriów:

- koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,
- występowanie negatywnych zjawisk w co najmniej jednej z czterech sfer: gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej lub środowiskowej.

Obszar rewitalizacji – obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji zdefiniowany jest w programie rewitalizacji. Nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Projekt rewitalizacyjny - projekt zapisany w programie rewitalizacji, nakierowany na rozwiązanie zdiagnozowanych problemów występujących na obszarze rewitalizacji, służący osiągnięciu sformułowanych w programie celów i znajdujący się na obszarze rewitalizacji (poza szczególnymi przypadkami, nie występującymi w Ełku).

Mieszkaniowy zasób gminy – lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

Mieszkanie komunalne – mieszkanie należące do mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokal socjalny – lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

Tymczasowe pomieszczenie –pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

Lokal zamienny – lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jedno-osobowego – 20 m² tej powierzchni;

Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Spis Tabel

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób komunalny na obszarze rewitalizacji – stan na połowę 2017r.	13
Tabela 2. Plan sprzedaży mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.	15
Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.	16
Tabela 4. Procentowe zużycie budynków na obszarze rewitalizacji, w których znajdują się mieszkania komunalne (bez budynków w obcym zarządzie).	26
Tabela 5. Procentowe zużycie budynków na obszarze rewitalizacji, w których znajdują się mieszkania komunalne według rodzaju władania (bez budynków w obcym zarządzie).	26
Tabela 6. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji (bez budynków w obcym zarządzie) według stopnia zużycia.	29
Tabela 7. Luka remontowa w budynkach należących do Miasta na obszarze rewitalizacji.	30
Tabela 8. Luka remontowa w budynkach wspólnot mieszkaniowych w części przypadającej na Miasto na obszarze rewitalizacji.	31
Tabela 9. Budynki w obszarze rewitalizacji, w których od roku 2003 przeprowadzono remont.	31
Tabela 10. Planowane kwoty wydatków na remonty i modernizację w budynkach Miasta na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.	33
Tabela 11. Planowane remonty według rodzajów prac w budynkach Miasta na obszarze rewitalizacji w latach 2018-2022.	33
Tabela 12. Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Ełku w obszarze rewitalizacji.	36

Spis Wykresów

Wykres 1. Liczba mieszkań komunalnych w latach 2011-2017 (dane na koniec roku, a dla roku 2017 dane na połowę roku).	6
Wykres 2. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji - według rodzaju władania.	9
Wykres 3. Sprzedaż mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji w poprzednich latach.	14
Wykres 4. Liczba budynków na obszarze rewitalizacji, w których Miasto posiada udziały – według roku budowy.	17
Wykres 5. Powierzchnia komunalnych lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji.	38

Spis Map

Mapa 1. Miasta zakwalifikowane do udziału w programie Modelowa Rewitalizacja Miast.	2
Mapa 2. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne w Ełku.	7
Mapa 3. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne na obszarze rewitalizacji - według rodzaju władania.	10
Mapa 4. Procentowy udział Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji.	11
Mapa 5. Rozmieszczenie lokali socjalnych na obszarze rewitalizacji.	13
Mapa 6. Budynki własności Miasta na obszarze rewitalizacji – według roku budowy.	18
Mapa 7. Budynki na obszarze rewitalizacji, w których Miasto posiada udziały – według roku budowy.	19
Mapa 8. Podłączenie budynków należących do Miasta do sieci gazowej na obszarze rewitalizacji.	20
Mapa 9. Podłączenie budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta do sieci gazowej na obszarze rewitalizacji.	21
Mapa 10. Podłączenie budynków należących do Miasta do sieci ciepłowniczej na obszarze rewitalizacji.	22

Mapa 11. Podłączenie budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta do sieci ciepłowniczej na obszarze rewitalizacji.	23
Mapa 12. Rodzaj ogrzewania w budynkach należących do Miasta na obszarze rewitalizacji.	24
Mapa 13. Rodzaj ogrzewania w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta na obszarze rewitalizacji.	25
Mapa 14. Zużycie techniczne budynków należących do Miasta na obszarze rewitalizacji.	27
Mapa 15. Zużycie techniczne budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta na obszarze rewitalizacji.	28
Mapa 16. Lokale użytkowe należące do Miasta na obszarze rewitalizacji	39
Mapa 17. Podwórka na obszarze rewitalizacji planowane do renowacji.	45

>