



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2023 r.

Poz. 5554

UCHWAŁA NR LXXIV/455/23 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 28 września 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/185/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 1 października 2020 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary
na lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 725), Rada Miejska w Kowarach uchwala co następuje:

§ 1. Zmienia się treść załącznika nr 1 do uchwały nr XXVIII/185/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 1 października 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2021 – 2025 „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2021 – 2025” poprzez nadanie mu brzmienia jak załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:
Maciej Michella

Załącznik do uchwały Nr LXXIV/455/23

Rady Miejskiej w Kowarach

z dnia 28 września 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2021-2025



Wrzesień 2023

ROZDZIAŁ I**Katalog skrótów i pojęć**

Ileć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gmina Miejska Miasta Kowary,
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Kowary
- 3) ZEŻK – należy przez to rozumieć Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach
- 4) KSWiK – należy przez to rozumieć Karkonoski System Wodociągów i Kanalizacji spółka z o.o.
- 5) PEC – Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Wałbrzychu
- 6) Spółdzielni mieszkaniowej – należy przez to rozumieć – Spółdzielnie mieszkaniową “Pod Śnieżką” w Kowarach
- 7) Pomieszczeniu gospodarczym – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską w Kowarach, w kształcie określonym przez art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kowary został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Podstawowe założenia programu to:

- 1) Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary,
- 2) Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Dodatkowo:

- 1) Gmina w okresie objętym programem będzie racjonalnie wykorzystywać pulę mieszkań komunalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych gminy, mieszkań przeznaczonych na

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków społeczności gminnej. Dążenie do realizacji tego celu będzie odbywało się także za sprawą nowego (także gruntownie modernizowanego) budownictwa mieszkaniowego,
- 2) Udzielana będzie pomoc osobom potrzebującym w zakresie przystosowania się do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i w integracji w społeczności lokalnej poprzez wykorzystanie mieszkania chronionego
 - 3) Stopniowo wycofywane będą z eksploatacji, następnie poddane sprzedaży lub zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym, w celu pozyskania środków, w tym także partnerów do realizacji w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego;
 - 4) Gmina będzie realizowała działania mające na celu wykwaterowania lokatorów z budynków o złym stanie technicznym, a także przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na ważny interes gminy;
 - 5) Kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem gminy w obcym zarządzie. Planowane jest przedstawienie oferty kupna lokalu dla najemców, w przypadku ich rezygnacji, przeniesienie ich do innych lokali i zbycie przejętych mieszkań na wolnym rynku
 - 6) Podjęte zostaną działania w kierunku przekształcenia nieruchomości wspólnej przy ul. Waryńskiego 1 we własność poprzez nabycie przez Gminę udziału należącego do osoby prywatnej, bądź zbycie udziału Gminy.
 - 7) Zakłada się rozbiórkę ze środków budżetowych Miasta wszystkich budynków do tego przewidzinyh;
 - 8) Przekazanie rozliczenia za dostarczenie wody i odbiór ścieków do KSWiK
 - 9) Planuje się utrzymanie istniejącej liczby lokali socjalnych dla osób, rodzin osiągających niskie dochody oraz dla tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów trzecich;
 - 10) Zabezpieczone zostaną przez budżet gminy środki na odtworzenie dokumentacji technicznej budynków w ramach realizacji obowiązku wynikającego z art. 29 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
 - 11) Zostaną unormowane na koszt Gminy stany niezgodne z obowiązującym stanem prawnym w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych odnoszące się do rozmiaru działki gruntowej podlegającej sprzedaży wraz z budynkiem oraz nieprawidłowym ujęciem udziałów w nieruchomości.

ROZDZIAŁ II**Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego****1. Powierzchnia zasobów w/g stanu na dzień 30.06.2020 r.:**

- 1) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 26 525 m² z czego:
- 2) w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta: 11 764 m²
- 3) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta: 14 761 m²

2. Stan zasobów i sposób zarządzania w/g stanu na dzień 30.06.2020 r.:

liczba lokali gminnych łącznie:

- 1) mieszkalnych: **630** o powierzchni **26525 m²**, zlokalizowanych w **206** budynkach, w tym również lokale socjalne w ilości 45 o łącznej powierzchni 1356 m² i 1 lokal chroniony powierzchni 46,7 m²
- 2) użytkowych: 32 o powierzchni 1923 m² zlokalizowanych w 30 budynkach.

3. Na powyższą ilość składa się:

- 1) liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

- a) mieszkalnych: 281 o powierzchni 11763 m² zlokalizowanych w 60 budynkach
- b) użytkowych: 5 o powierzchni 296 m² zlokalizowanych w 5 budynkach

- 2) liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zarządem ZEZK:

- a) mieszkalnych: 285 o powierzchni 12093 m² zlokalizowanych w 113 budynkach
- b) użytkowych: 17 o powierzchni 956 m² zlokalizowanych w 16 budynkach

- 3) liczba gminnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z obcym zarządem:

- a) mieszkalnych: 64 o powierzchni 2668 m² zlokalizowanych w 33 budynkach
- b) użytkowych: 10 o powierzchni 671 m² zlokalizowanych w 9 budynkach.

Na dzień 30.06.2020 r. w zarządzie ZEŻK znajdowało się **630** lokali mieszkalnych, wśród których było się 45 lokali socjalnych oraz 32 lokali użytkowych (dwa lokale użytkowe oddano w najem na magazyny, jeden lokal użytkowy przekazano w najem Fundacji i jeden Stowarzyszeniu).

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	POWIERZCHNIA W M2	IŁOŚĆ LOKALI
1.	Lokale zarządzane przez ZEŻK w budynkach komunalnych w Kowarach	12 495	315
	a. lokale mieszkalne	11 763	281
	b. w tym: lokale socjalne	1 356	45
	c. lokale użytkowe	281	5
	d. pozostałe lokale (pomieszczenia gospodarcze , garaże)	451	29
2.	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez ZEŻK, w tym;	13 647	358
	a. lokale mieszkalne	12093	285
	b. lokale użytkowe	956	17
	c. pozostałe lokale	598	56
3.	Lokale gminne w budynkach WM w obcym zarządzie , w tym:	3 339	107
	a. lokale mieszkalne	2 668	64
	b. lokale użytkowe	671	10
	c. pozostałe lokale (pomieszczenia gospodarcze, garaże)		

3. Wykaz budynków, które wyłączają się ze sprzedaży w celu zapewnienia lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych.

L.P.	ADRES	LICZBA LOKALI OGÓŁEM	W TYM LICZBA LOKALI SOCJALNYCH	LICZBA LOKALI DO PRZEKWALIFIKOWANIA
1	1 Maja 81	6	4	2
2.	1 Maja 49	3	1	2
3.	1 Maja 61	3	0	3
4.	1 Maja 69	3	0	3
5.	1 Maja 94	5	0	5
6.	Główna 12	6	6	0
7.	Jeleniogórska 4	6	4	2
8.	Kowalska 24	9	6	3
9.	Łomnicka 13	8	2	6
10.	Łomnicka 14	11	3	8
11.	Polna 7	6	3	3
12.	Waryńskiego 21	4	2	2
13.	Wiejska 38	8	4	4
Razem		78	35	43

W tabeli wykazane zostały budynki, w których rozpoczęto proces przekształcania lokali mieszkalnych na mieszkania socjalne.

Uwaga: Dokonanie przekwalifikowania na lokale socjalne z lokali wskazanych w powyższej tabeli będzie możliwe dopiero po ich odzyskaniu przez Wynajmującego i ponownym zasiedleniu.

4. Wykaz lokali mieszkalnych i budynków wyłączonych ze sprzedaży

L.P.	ADRES	NR LOKALU	UZASADNIENIE
1	Zamkowa 9	1,6,9,20,21,31,32,35,,49,54	Lokale mieszkalne nabyte na rynku wtórnym przez Gminę w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
2	Waryńskiego 13	1-8	Rozbudowa budynku zrealizowana m.in. ze środków Funduszu Dopłat udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego Zapisy umowy o braku możliwości zbycia w okresie 15 lat od momentu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia

Dane dotyczące wspólnot mieszkaniowych na dzień 30.06.2020

Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZEZK Kowary – **146** wspólnot usytuowanych w **148** budynkach. Różnica wynika z tego, iż 3 wspólnoty mieszkaniowe są utworzone przez 2 budynki natomiast w jednym przypadku w jednym budynku utworzono dwie wspólnoty mieszkaniowe.

- 1) Wspólnoty, które tworzą dwa budynki:
 - a) Wspólnota mieszkaniowa Nadrzeczna 1-2
 - b) Wspólnota mieszkaniowa Słoneczna 2-4
 - c) Wspólnota mieszkaniowa Wiejska 39-41
- 2) Dwie wspólnoty w jednym budynku
 - a) Batorego 10a
 - b) Batorego 10b

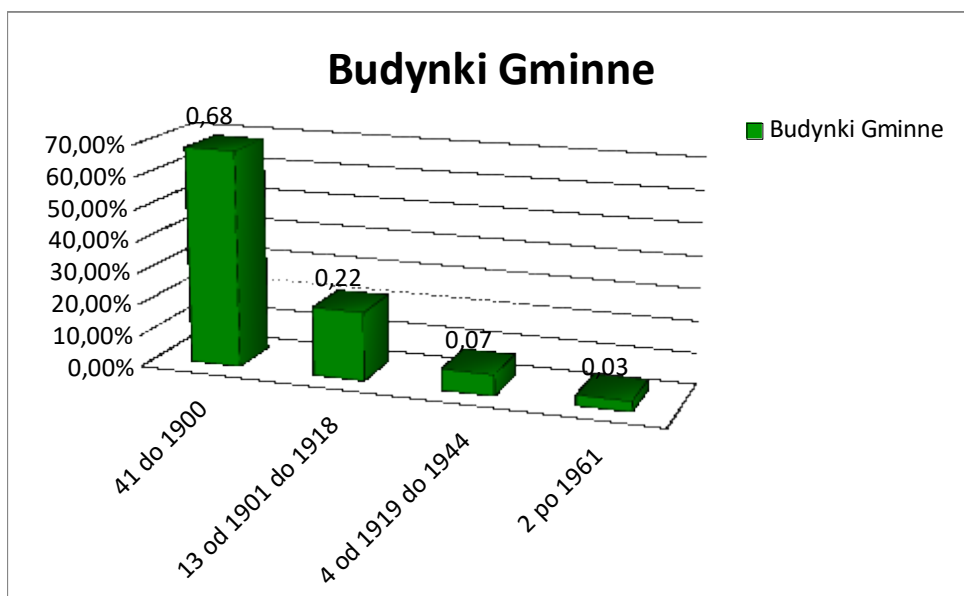
Ilość Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie obcym, w których Gmina Kowary posiada udziały to **39** wspólnoty.

Dane dotyczące stanu zarządzanego zasobu.**1. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład zasobu**

- 1) budynki stanowiących w 100% własność Gminy

a) Budynki wzniesione przed 1900r.
68,33 %

b) Budynki wzniesione w latach 1901 – 1918



21,67 %

- c) Budynki wzniesione w latach 1919 – 1944
6,67 %
- d) Budynki wzniesione po roku 1961
3,33 %

2) budynki wspólnotowe pozostające w zarządzie ZEJK

- a) Budynki wzniesione przed 1900 r. 52,02 %
- b) Budynki wzniesione w latach 1901 – 1918
24,32 %
- c) Budynki wzniesione w latach 1919 – 1944
10,13 %
- d) Budynki wzniesione w latach 1945 – 1960
4,43 %
- e) Budynki wzniesione po roku 1961 6,08 %

**Standardy wyposażenia zasobów mieszkaniowych**

Wyposażenie techniczne budynków	Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	Budynki wspólnot mieszkaniowych
Instalacja wodociągowa	100,00 %	100,00 %
Instalacja kanalizacyjna	100,00 %	91,09 %
Instalacja elektryczna	100,00 %	100,00 %
Instalacja gazowa	86,66 %	93,80 %

Wykaz budynków mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży lub rozbiórki, bądź też innego zagospodarowania, w których remont budynku jest ekonomicznie nieuzasadniony (koszt remontu przekracza koszt wybudowania nowego budynku), wraz z ilością koniecznych do zapewnienia lokali zamiennych.

L.P	ADRES BUDYNKU	KUBATURA BUDYNKU [m ³]	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKU
1	Ul. Sanatoryjna 4	750	2
2	Ul. Dworcowa 8	2457	2
3	Ul. 1-go Maja 57	1082	6
Razem:		4289	10

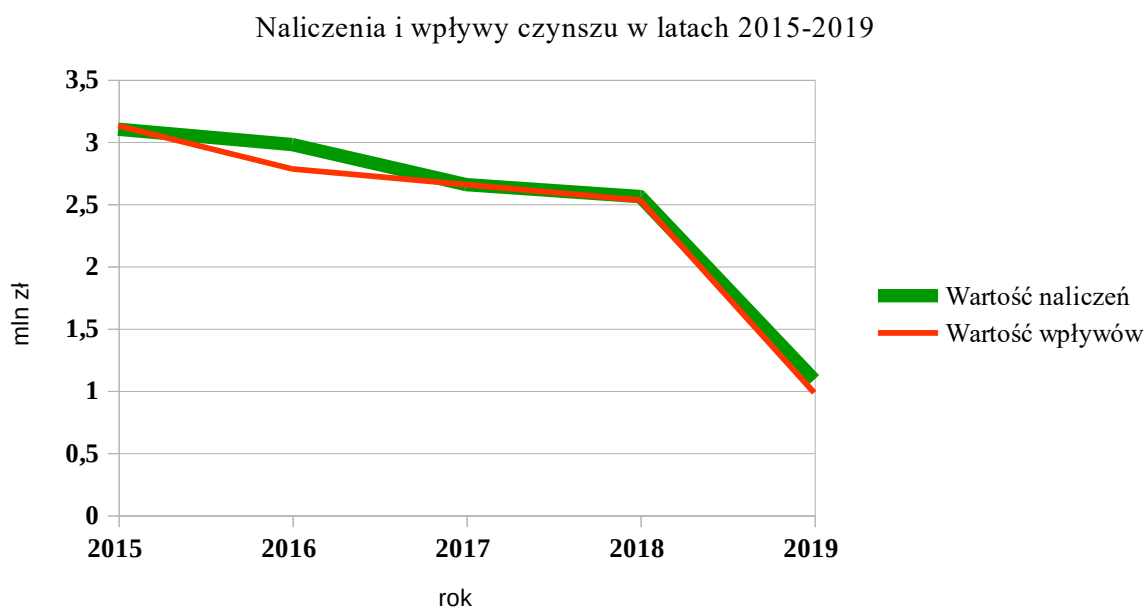
ROZDZIAŁ III

Porównanie stanu zasobu na podstawie danych z Wieloletniego programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2016-2020

Opis danych	Stan zasobów w 2015 roku	Stan zasobów w 2020 roku
Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych	35 544 m ²	26 525 m ²
Ilość lokali mieszkalnych	813	630
Ilość lokali użytkowych	39	32
Ilość budynków w 100% gminnych	66	60
Ilość wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZEJK	157	146
Ilość wspólnot mieszkaniowych w zarządzie obcym, w których gmina posiada udziały	57	39
Stawka bazowa czynszu za lokal mieszkalny	3,94 zł/m ²	6,38 zł/m ²

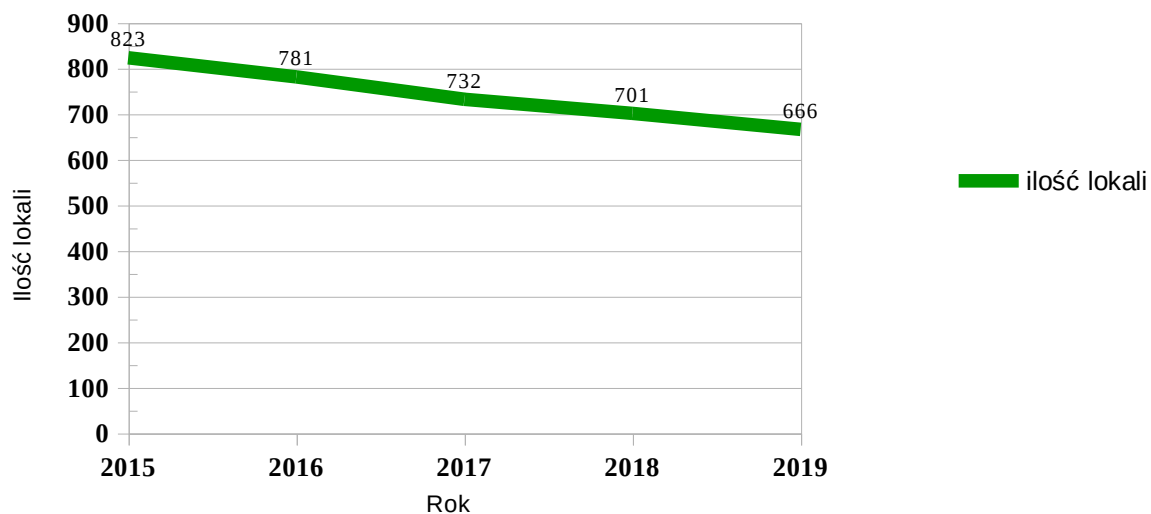
Na przestrzeni lat 2015 – 2020 zasób Gminy uległ zmniejszeniu. W wyniku prowadzonej przez Miasto polityki sprzedaży lokali zbyto 183 lokale mieszkalne i 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9019 m². Zmniejszyła się również ilość budynków komunalnych o 6 oraz o 11 ilość zarządzanych przez ZEJK wspólnot mieszkaniowych. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych, ustanowiona w 2014 roku na poziomie 3,94 zł/m², nie była zmieniana przez okres kolejnych 5 lat, co nie pozwalało na właściwe utrzymywanie substancji mieszkaniowej. Na mocy Zarządzenia Burmistrza Miasta Nr 196/2019 ustalono miesięczną stawkę bazową czynszu na poziomie 6,38 zł/m², która będzie rewaloryzowana o minimalny wskaźnik inflacji.

Wpływ sprzedaży mieszkań na wysokość naliczeń i wpływy z czynszu za najem lokali



Wielkość zasobu w latach 2015-2019

Lokale mieszkalne i użytkowe



Prognoza wielkości zasobu na lata 2021-2025

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali mieszkalnych	630	605	580	555	530	505
Ilość lokali użytkowych	32	32	32	32	32	32

Prognozowana zmiana wielkości zasobu przewiduje spadek liczby mieszkań wynikający przede wszystkim ze zbycia przez Gminę lokali mieszkalnych. Przewiduje się, iż na koniec 2025 roku w zasobie gminnym pozostanie 505 lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Planowane koszty utrzymania zasobu komunalnego

Prognoza wieloletnia na lata 2021-2025						
Rodzaj kosztu		Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wynagrodzenie zarządcy, koszty administracji	1 713 000	1 715 800	1 716 000	1 720 000	1 735 000
2.	Koszty windykacji należności	44 000	44 000	46 000	48 000	51 000

3.	Koszty energii elektrycznej	30 000	30 000	32 000	32 800	33 600
4.	Bieżące remonty i konserwacje	223 000	230 000	238 000	242 800	254 200
5.	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy , w tym:	290 900	285 330	278 380	268 880	259 380
	w zarządzie ZEJK	187 380	182 880	178 380	173 880	169 380
	w zarządzie obcym	103 520	102 450	100 000	95 000	90 000
6.	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie ZEJK	92 000	90 500	89 000	87 500	86 000
7.	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie obcym	48 500	48 000	45 000	44 000	43 000
8.	Pozostałe koszty , w tym:	1 548 600	1 587 300	1 626 900	1 667 700	1 709 400
9.	materiały budowlane, wyposażenie, środki czystości, usługi kominiarskie, usługi gazownicze, dezynfekcja , deratyzacja, ubezpieczenie majątkowe, usługi transportowe (praca sprzętu - podnośnik), prowizje bankowe					
RAZEM:		3 990 000	4 030 930	4 071 280	4 111 680	3 917 393

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu , umożliwiającego pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za komunalne lokale mieszkalne (analogiczne zasady stosuje się do lokali zamiennych),
 - 2) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
 - 3) za pomieszczenia gospodarcze.
3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz zgodnie z art. 8 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie

- podnoszony z zachowaniem terminów wypowiedzenia, począwszy od lipca 2021 r. o min. procent inflacji
5. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku , przy czym celem polityki czynszowej Gminy Kowary będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych , przy założeniu że od 2021 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej , wyliczonej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.
 6. Przez stawkę bazowa czynszu należy rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokalu standardowego przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających.
 7. Czynniki obniżające stawki czynszu, o których mowa w pkt. 6 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
 8. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
 9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 10. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zapisu w tabeli.
 11. Jeżeli najemca w czasie trwania stosunku najmu dokonał w lokalu na własny koszt , za zgodą wynajmującego, ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stosuje się stawkę taką jak w przypadku braku ulepszenia.
 12. Zasada określona w pkt 11 nie ma zastosowania do kolejnych nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego
 13. Przed zmianą umowy najmu wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust . 10,11 mających wpływ na wysokość czynszu , wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników.
 14. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego , z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia .

16. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat za lokal mieszkalny.

17. Najemcy lokali, którzy otrzymali przydział lokalu do remontu w zakresie własnym po zawarciu umowy najmu uiszczają czynsz z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość czynszu. W tym przypadku zapisu ust. 11 nie stosuje się.

18. Tabela podwyżek i obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Kowarach

PODWYŻKI		OBNIŻKI	
Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	Wskaźnik podwyżki	Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	Wskaźnik obniżki
- za ciepłą wodę użytkową dostarczoną centralnie	10 %	- za zły stan techniczny budynku	5 %
- za lokalizację w ścisłym centrum	10 %	- za zły stan techniczny lokalu	5 %
		- za posadzkę poniżej poziomu gruntu	5 %
		- za brak instalacji gazowej	5 %
		- za brak łazienki lub łazienkę poza lokalem	5 %
		- za w.c. poza lokalem	5 %
		- za brak c.o.	10 %
		- za "ciemną kuchnię"	5 %

Uwagi dotyczące zasad określonych w tabeli w punkcie 18:

podwyżki mają charakter obligatoryjny, tzn. jeżeli występują przyczyny uzasadniające zastosowanie podwyżki, stosuje się podwyżkę w wysokości podanej w tabeli,

- 1) ciepła woda użytkowa (dostarczana centralnie z sieci ciepłowniczej bądź z wspólnej kotłowni),
- 2) podwyżka za lokalizację dotyczy strefy ścisłego centrum i obejmuje budynki usytuowane w Kowarach przy ul. 1-go Maja od skrzyżowania ulic 1-go Maja – Pocztowa – Górnica do skrzyżowania ulicy 1-go Maja i Placu Franciszkańskiego

obniżki za:

- 1) ogólny stan techniczny budynku mieszkalnego – ocena stanu technicznego budynku następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca

1994r. – Prawo budowlane,

- 2) mieszkanie na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu,
- 3) za “ciemną kuchnię” - mieszkanie z kuchnią bez dostępu światła słonecznego.

Jako **lokal standardowy** przyjmuje się lokal posiadający: instalacje gazową, centralnego ogrzewania, łazienkę, w.c.

Tabela dotycząca opłat za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego, będącego własnością gminy:

Pomieszczenia użytkowane przez najemcę	Jedna komórka poza budynkiem	Dwie i więcej komórek poza budynkiem
Piwnica	Tak	tak
Brak piwnicy	Nie	tak

1. Pomieszczenia gospodarcze w piwnicy, jako pomieszczenia pomocnicze do lokali mieszkalnych, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozostają nieczynszowane.
2. Naliczone zostaną opłaty za użytkowanie wszystkich pomieszczeń gospodarczych usytuowanych poza budynkiem, za wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 3
3. W przypadku kiedy lokator nie posiada piwnicy, a użytkuje jedną lub więcej komórek usytuowanych poza budynkiem, to jedna komórka jest wolna od czynszu, a na pozostałe nalicza czynsz.

Stawka czynszu za 1m² użytkowanego pomieszczenia gospodarczego będzie się kształtowała następująco:

- 1) rok 2021 - 3,00 zł/m²
- 2) rok 2022 - 3,20 zł/m²
- 3) rok 2023 - 3,60 zł/m²
- 4) rok 2024 - 4,00 zł/m²
- 5) rok 2025 - 4,20 zł/m²

Windykacja należności

Gmina będzie prowadziła intensywne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem gminnym.

W stosunku do osób zalegających z opłatami czynszu za najem lokali komunalnych mieszkalnych i użytkowych prowadzone będą następujące czynności windykacyjne:

- pozasądowe,
- sądowe.

Podejmowane czynności przed sądowe będą zmierzać do odzyskania wierzytelności, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez kontakty telefoniczne. Na tym etapie postępowanie windykacyjne będzie miało charakter polubownego załatwienia sprawy. W wielu przypadkach dochodzić będzie do podpisania porozumień w postaci ugód czy zawarcie umowy dotyczącej zamiany formy spłaty zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe. Rozłożenie należności na raty jest narzędziem windykacyjnym, pozwalającym dłużnikowi na spłatę zadłużenia uwzględniającą jego miesięczne możliwości płatnicze, a wierzycielowi na odzyskanie swoich należności. W przypadku rozłożenia na raty zadłużenia, udzielana będzie dłużnikowi pomoc (ulga) w postaci zatrzymania naliczania odsetek do dnia spłaty długu. Zamiana formy zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe pozwala dłużnikom na odpracowanie swojego zadłużenia względem Gminy. Przedmiotem świadczeń rzeczowych mogą być drobne prace porządkowe, remontowo - konserwacyjne oraz pomocnicze prace administracyjne i usługowe świadczone na rzecz Wierzyciela. Dłużnikami dużej mierze są osoby fizyczne korzystające z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kowarach. Po bezskutecznej fazie podejmowania czynności windykacyjnych przedsądowych w stosunku do dłużnika, następować będzie faza windykacji sądowych. Wierzyciel poprzez swojego pełnomocnika będzie składał pozew o wydanie nakazu zapłaty przeciwko wszystkim dłużnikom określonym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty. Z chwilą uzyskania tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzule wykonalności i braku reakcji ze strony dłużnika w postaci uregulowania zadłużenia sprawa zostanie przekazana do Komornika celem wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

ROZDZIAŁ VI**Planowana sprzedaż i opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem****Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2025**

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych		Średnia powierzchnia lokalu	Ogółem powierzchnia sprzedanych lokali
	bezprzetargowo	w licytacji		
2021	22	3	50 m2	1250 m2
2022	23	2	50 m2	1250 m2
2023	22	3	50 m2	1250 m2
2024	25	0	50 m2	1250 m2
2025	25	0	50 m2	1250 m2

1. W latach 2021 - 2025 sprzedaż lokali mieszkalnych jest prognozowana w liczbie około 25 lokali rocznie.
2. W celu racjonalizacji procesu sprzedaży lokali mieszkalnych, podejmowane będą działania takie jak:
 - 1) ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Gminy, poprzez przeznaczanie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali w budynkach, w których gmina ma niewielkie udziały w częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności w budynkach pozostających w obcym zarządzie
 - 2) do realizacji zamierzeń określonych w punkcie a, należy zapewnić lokale zamienne, w przypadku gdy najemca nie skorzysta z przysługującym mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu; nastąpi wówczas zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych zgodnie z art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 3) sprzedaż mieszkań łącznie z działką w udziale i pomieszczeniami gospodarczymi tam się znajdującymi
3. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W ramach pozostałych czynności mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planowane jest podjęcie następujących działań:
 - 1) Gmina będzie starała się powiększać pulę mieszkań komunalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych, mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków społeczności gminnej. dążenie do realizacji tego celu będzie odbywało się także za sprawą nowego budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) nieużytkowane lokale użytkowe będą mogły być przekształcane na lokale mieszkalne
 - 3) stopniowo wycofywane będą z eksploatacji, następnie poddane sprzedaży lub zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność gminy, a będących w bardzo złym stanie

technicznym. w związku z tym, konieczne będzie zabezpieczenie lokali zamiennych lokatorom (tabela rozdział II pkt 3);

- 4) Miasto będzie realizowało działania mające na celu wykwaterowania lokatorów z budynków o złym stanie technicznym, a także przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na ważny interes gminy;
- 5) zakłada się rozbiórkę ze środków budżetu wszystkich budynków do tego przewidzianych;
- 6) planuje się utrzymanie liczby lokali socjalnych dla osób, rodzin osiągających niskie dochody oraz dla tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów trzecich, mając na względzie uniknięcie płacenia odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych;
- 7) kontynuowanie polityki mającej na celu zamiany lokali mieszkalnych tak, aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę ich zamiany na inne, w szczególności w sytuacji powstających zagrożeń brakiem płatności za ich zajmowanie;
- 8) stymulowanie procesu zamian mieszkań z uwzględnieniem dopasowania gospodarstw domowych do zajmowanych lokali w kontekście wielkości lokalu i możliwości finansowych najemców;
- 9) przewiduje się dokonywanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali poprzez ;

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków

b) planowana sprzedaż lokali

Rzeczywiste potrzeby remontowe.

1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2021-2025 prezentuje poniższa tabela.

L.p.	Zakres remontów		2021	2022	2023	2024	2025	Łącznie	
								Ilość budynków	Kwota
1	Remonty dachów	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	335 600
		Kwota	83 000	89 200	50 000	56 200	57 200		
2	Wymiana instalacji wod. – kan. i montaż wodomierzy	Ilość budynków	113	1	1	1	1	4	56 600
		Kwota	28 600	6 000	6 000	8 000	8 000		
3	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	137 000
		Kwota	24 000	33 000	40 000	15 000	25 000		

4	Instalacje elektryczne	Ilość budynków i lokali	6	5	5	4	4	24	148 500
		Kwota	42 500	22 500	22 500	30 500	30 500		
5	Ogrzewanie instalacje grzewcze co	Ilość lokali	2	2	2	2	2	10	123 000
		Kwota	30 000	30 000	30 000	30 000	3 000		
6	Zabudowa pojemników na odpady komunalne	Ilość wiat	3	3	3	3	3	15	100 000
		Kwota	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		
7	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	Ilość budynków	1	1	1	1	2	6	1830500
		Kwota	376 700	737 100	280 000	220 300	216 400		
RAZEM		Kwota	584 800	917 800	428 500	360 000	340 100	2731200	

Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie niepogorszonym, ale także dążyć do sytuacji, w której sukcesywnie budynki odpowiadać będą standardom prawa budowlanego, a znajdujące się w nim lokale wyposażone będą w podstawowe media.

Budynki wytypowane do remontów ujętych w tabeli w pkt 1.

Remont dachu

L.p.	Adres	Wartość
1.	Kowalska 24	83 000,00
2.	Główna 12	89 200,00
3.	1 Maja 69 *	50 000,00
4.	Wiejska 7a *	56 200,00
5.	Wiejska 7 *	57 200,00
	Razem	335 600,00

Wymiana instalacji wod. – kan. i opomiarowanie instalacji wodociągowych

Lp.	Adres	Wartość
1	Kowalska 25	6 000,00
2	Wiejska 69 *	6 000,00
3	Kowalska 21a *	6 000,00
4	1 Maja 33 *	8 000,00
5	Jeleniogórska 4 *	8000
6	Wodomierze 113 szt. x 200,00 zł	22 600,00
	Razem	56 600,00

Wymiana instalacji gazowych

L.p.	Adres	Wartość
1	Łomnicka 13	24 000,00
2	Łomnicka 14	33 000,00
3	Wiejska 67 *	40 000,00
4	Ogrodowa 36 *	15 000,00
5	Ogrodowa 37 *	25 000,00
	Razem	137 000,00

Instalacje elektryczne

L.p.	Adres	Wartość
1	Łomnicka 13	42 500,00
2	Polna 7	22 500,00
3	Główna 5 *	22 500,00

4	Wiejska 69 *	30 500,00
5	Ogrodowa 35 *	30 500,00
Razem		148 500,00

Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..

L.p.	Adres	Wartość
1	Waryńskiego 8	376 700,00
2	Ogrodowa 53 *	737 100,00
3	1-go Maja 43 *	280 000,00
4	Ogrodowa 46 *	220 300,00
5	Ogrodowa 55 *	153 600,00
6	Staszica 7 *	62 800,00
Razem		1 830 500,00

*) - w przypadku zrealizowania potrzeby – wykonania remontu budynku przez gminę – budynki te z uwagi na poniesione koszty należałoby wyłączyć ze sprzedaży do czasu amortyzacji nakładów.

2. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w latach 2021-2025 prezentuje poniższa tabela.

L.p.	Zakres remontów		2021	2022	2023	2024	2025	Łącznie	
								Ilość budynków	Kwota
1	Przyłączenie budynków do sieci sanitarnej	Ilość budynków	2	1	2	3	1	9	170 800
		Kwota	30 200	22 000	57 400	51 200	10 000		
2	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	0	1	0	1	1	3	186 000
		Kwota	0	84 000	0	60 000	42 000		
3	Opomiarowanie instalacji wodociągowej w lokalach mieszkalnych	Ilość lokali	152	153	0	0	0	305	61 600
		Kwota	30 000	30 600	0	0	0		
4	Wymiana instalacji elektrycznych	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	153 000
		Kwota	15 000	40 000	40 000	28 000	30 000		

5	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	<i>Ilość budynków</i>	0	1	1	1	1	4	1450 900
		<i>Kwota</i>	0	235 400	368 700	346 800	500 000		
RAZEM		<i>Kwota</i>	75 600	412 000	466 100	486 000	582 000	2 021 300	

Budynki wytypowane do remontów ujętych w tabeli w pkt 2

Przyłączenie budynków do sieci sanitarnej

Lp.	Adres	Wartość
1.	Łomnicka 9	11 200,00
2.	Jeleniogórska 17	19 000,00
3.	Kowalska 17	22 000,00
4.	Wiejska 15	27 400,00
5.	Wiejska 29	30 000,00
6.	Górna 8	20 200,00
7.	Karkonoska 2	31 000,00
8.	Grabskiego 1	5 000,00
9.	Grabskiego 5	5 000,00
	Razem	170 800,00

Wymiana instalacji gazowych

L.p.	Adres	Wartość
1	Górnica 4	84 000
2	Górnica 2	60 000
3	Kowalska 13	42 000
	Razem	186 000,00

Wymiana instalacji elektrycznych

L.p.	Adres	Wartość
1	Wojska Polskiego 8	15 000,00
2	Górnica 2	40 000,00
3	1 Maja 12-14	40 000,00

4	Kowalska 13	28 000,00
5	1 Maja 24	30 000,00
Razem		153 000,00

Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..

L.p.	Adres	Wartość
1	Górnica 4	235 400,00
2	Górnica 11	368 700,00
3	Górnica 2	346 000,00
4	Kowalska 13	500 000,00
	Razem	1 450 900,00

Wartości podane w tabelach odpowiadają kosztom całościowego wykonania zadania.

Zakresy robót wytypowano na podstawie zaleceń zawartych w przeglądach 5-letnich oraz planów remontowych przekazanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozliczenie za dostawę wody i odprowadzenie ścieków

Należy kontynuować działania pozwalające na przeniesienie umów na dostawę wody i odprowadzenie ścieków z ZEŻK bezpośrednio na osoby korzystające z poboru wody poprzez montaż zaworów odcinających dopływ wody do instalacji w poszczególnych lokalach mieszkalnych i opomiarowanie tych instalacji montując wodomierz z modułem radiowym.

Zawarte z KSWiK umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków oraz zasady rozliczenia tych usług dotyczyły poszczególnych budynków, a miejscem dostarczania wody był zawór za wodomierzem głównym.

Od 2016 roku rozpoczął się proces montażu wodomierzy indywidualnych. Dotychczasowe umowy pomiędzy ZEŻK i KSWiK powodowały, że ZEŻK płacił za wodę z odczytu licznika głównego na budynku niezależnie czy najemcy uiszcili opłatę za wodę na rzecz ZEŻK. Taki stan rzeczy powodował, że ZEŻK płacił 100% obciążeń za wodę i jeszcze ponosił koszty windykcji w przypadku podejmowania prób wyegzekwowania należności od dłużników.

Ilość lokali do opomiarowania oraz koszty z tym związane zostały pokazane w tabelach Rozdziału VII w pkt 1 i 2.

Zakłada się, iż zamontowanie brakujących wodomierzy oraz proces przeniesienia umów na dostawę wody i odprowadzenie ścieków do KSWiK zakończy się w 2022 r.

Ciepłownictwo

W zasobie gminy znajdują się obecnie trzy kotłownie zasilane paliwem gazowym oraz trzy kotłownie na opał stały - trociny. Ponadto ciepło do budynków dostarczane jest przez Przedsiębiorstwo Energetyki

Ciepłej z Wałbrzycha, które to posiada lokalne zasilaną gazem kotłownię na terenie miasta. Ciepło dostarczane jest do węzłów cieplnych, które są własnością Gminy i stamtąd rozprowadzane odpowiednio do budynków. Planowane jest zbycie lub przekazanie kotłowni, które znajdują się w budynkach wspólnotowych t.j. Waryńskiego 6 i 1-go Maja 96 oraz kotłowni obsługującą osiedle przy ul. Jagiellońskiej, gdzie znajdują się budynki, w których Gmina nie ma udziału, a także osiedle przy ul. Leśnej, gdzie większość budynków zarządzana jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Do czasu sprzedaży lub przekazania kotłowni ich obsługę i serwis prowadzić będą podmioty zewnętrzne na podstawie stosownych umów zawartych z ZEZEK.

Kotłownie zasilane gazem: stan na dzień 30.06.2020 r.

Lokalizacja kotła c.o.	Budynki do których dostarczane jest ciepło	Zarządca
ul. 1-go Maja 4	Wspólnota mieszkaniowa 1-go Maja 4	Zarząd Gminy - ZEZEK
	Wspólnota mieszkaniowa 1-go Maja 6	Zarząd obcy
ul. Jagiellońska 5	Wspólnota mieszkaniowa Jagiellońska 3	Zarząd obcy
	Wspólnota mieszkaniowa Jagiellońska 5	Zarząd obcy
	Wspólnota mieszkaniowa Jagiellońska 7	Zarząd obcy
ul. Leśna 12a	Wspólnota mieszkaniowa Leśna 12	Zarząd Gminy - ZEZEK
	Wspólnota mieszkaniowa Leśna 14	Zarząd obcy
	7 budynków mieszkalnych i 1 biurowy	Spółdzielnia mieszkaniowa

Kotłownie zasilane trocinami: stan na dzień 30.06.2020 r.

Lokalizacja kotła c.o.	Budynki do których dostarczane jest ciepło	Zarządca
ul. 1-go Maja 96	Wspólnota mieszkaniowa 1-go Maja 96 z udziałem gminy	Zarząd Gminy - ZEZEK
ul. Dworcowa 11	Budynek biurowy – siedziba ZEZEK	Zarząd Gminy - ZEZEK

Kotłownia gazowa PEC i węzły ciepłne:

Lokalizacja kotła c.o.	Lokalizacja węzła ciepłnego	Budynki do których dostarczane jest ciepło	Zarządca
ul. Zamkowa 9	ul. Matejki 12 a	ul. Matejki 10,12,14,16	Zarząd Gminy - ZEZK
		ul. Matejki 6,8 ul. Słoneczna 8,10	Spółdzielnia mieszkaniowa
		ul. Matejki 18	Zarząd obcy
	ul. Lipowa 2-4	2 budynki mieszkalne	Spółdzielnia mieszkaniowa
	ul. Lipowa 6	2 budynki mieszkalne	
	ul. Klonowa 6	1 budynek mieszkalny	

ROZDZIAŁ VII**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Kowary w latach 2021-2026 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, wynajem powierzchni budynków pod reklamy, banery oraz dotacje z budżetu gminy.
2. Gmina Kowary będzie także występowała o środki na przeprowadzenie remontów z programów rządowych, w tym również z programu finansowego wsparcia na tworzenie lokali komunalnych i socjalnych, a także o środki z Unii Europejskiej, w tym w zakresie budownictwa komunalnego.

ROZDZIAŁ VIII**Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Miasto Kowary zarządza samodzielnie gminnym zasobem mieszkaniowym, wykorzystując w tym celu zakład budżetowy pod nazwą: Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach.

Do jego zadań należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Nie są przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach objętych niniejszym programem.