

**UCHWAŁA NR XXII/109/16  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

**z dnia 18 marca 2016 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na  
lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2015 r. poz. 1515 z późni. 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. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.), Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wprowadza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2016-2020, który stanowi załącznik 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

**Andrzej Machnica**

# Rozdział I

## Wprowadzenie

Załącznik do Uchwały Nr XXII/109/16  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 18 marca 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską w Kowarach, w kształcie określonym przez art. 21 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. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności planowaną sprzedaż lokali.

Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Założenia
  - a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Kowary,
  - b) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać 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,

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. 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 na koszt gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki.;

6. planuje się zwiększenie 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;

7. 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 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami);

8. 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.INFORMACJE DOTYCZĄCE SPRAW LOKALOWYCH NA DZIEŃ 30.09.2015R.:**

#### **a) Powierzchnia zasobów**

**1. Ogólna powierzchnia** gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi: **35 544m<sup>2</sup>**, z czego:

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta: **13 081 m<sup>2</sup>**
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta: **22 463 m<sup>2</sup>**

**2. Stan zasobów :**

- liczba lokali gminnych:
  - mieszkalnych: **813** o powierzchni **35 544 m<sup>2</sup>**, zlokalizowanych w 261 budynkach,
  - użytkowych: **39** o powierzchni **2 323 m<sup>2</sup>**, zlokalizowanych w 33 budynkach,
- liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:
  - mieszkalnych: **310** o powierzchni **13 081 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 66 budynkach,
  - użytkowych: **5** o powierzchni **259 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 5 budynkach,
- liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zarządem ZEJK:
  - mieszkalnych: **394** o powierzchni **17 662 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 143 budynkach,
  - użytkowych: **25** o powierzchni **1 391 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 21 budynkach,
- liczba gminnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z obcym zarządem:

- mieszkalnych: **109** o powierzchni **4 801 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 52 budynkach ( w tym jeden lokal w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej "Pod Śnieżką"),
- użytkowych: **9** o powierzchni **673 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 7 budynkach,
- liczba lokali socjalnych: **53** o powierzchni **1 515 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w 29 budynkach

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

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	W tym liczba lokali socjalnych/ tymczasowych	Liczba lokali do przekwalifikowania
1	1 Maja 49	3	2	1
2	1 Maja 81	6	2	4
3	Dworcowa 1	3	2	1
4	Główna 12	6	2	4
5	Kowalska 24	9	5/2	2
6	Łomnicka 13	7	2/1	4
7	Łomnicka 14	11	3	8
8	Ogrodowa 36	4	0	4
9	Ogrodowa 38	7	-	7
10	Polna 7	6	5	1
11	Waryńskiego 8	6	4/1	1
12	Waryńskiego 21	4	2	2
13	Waryńskiego 36	2	-	2
14	Wiejska 25	3	-	3
15	Wiejska 38	7	1	6
	Razem	84	34	50

Uwaga: Dokonanie przekwalifikowania na lokale socjalne lokali wskazanych w powyższej tabeli będzie możliwe dopiero przy ich przekazaniu zarządcy i ponownym zasiedleniu.

## 2.DANE DOTYCZĄCE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH NA DZIEŃ 30.09.2015R.:

### 1. Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZEJK Kowary – 157 wspólnot,

Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie obcym, w których Gmina Kowary posiada udziały – 57 wspólnot;

### 2. Wykaz udziałów Gminy Kowary we wspólnotach mieszkaniowych będących w zarządzie obcym, w których liczba lokali gminnych nie przekracza 2 – stan na 30.09.2015r.

L.p.	ADRES	UDZIAŁ GMINY KOWARY W %	LICZBA LOKALI	UWAGI
1	Batorego 12A	13,50	1	
2	Bema 8	5,30	1	
3	Bema 12	39,10	2	2 lokale użytkowe

4	Boczna 3	10,90	2	
5	Boczna 5	12,88	1	
6	Boczna 8	5,90	1	
7	Chopina 16	17,90	1	
8	Górnicza 5	2,90	1	
9	Górnicza 7	15,40	2	
10	Górnicza 15	12,00	1	
11	Górnicza 17	9,56	2	
12	Jagiellońska 3	5,70	1	
13	Jagiellońska 4	50,80	1	Lokal użytkowy + strych
14	Jagiellońska 5	3,50	kotłownia	
15	Kowalska 2	15,20	1	
16	Kwiatowa 1	9,80	1	
17	Leśna 14	2,80	1	
18	Łomnicka 19	12,70	2	
19	1 Maja 6	3,50	1	Lokal użytkowy
20	1 Maja 19	16,20	2	
21	1 Maja 20	7,30	1	
22	1 Maja 34A	21,60	1	
23	1 Maja 71	6,15	1	Garaż
24	1 Maja 77	19,00	1	Lokal użytkowy
25	Ogrodowa 49	14,00	3 pokoje ze wspólna kuchnią	
26	Reja 1	5,40	1	
27	Reja 2	6,80	2	
28	Reja 3	10,83	2	
29	Reja 5	11,60	1	
30	Sanatoryjna 9	7,40	1	
31	Sienkiewicza 1	7,60	1	
32	Sienkiewicza 5	5,70	1	
33	Szkolna 3	31,60	2	W tym 1 lokal użytkowy
34	Szkolna 10	10,90	1	
35	Szkolna 15	5,30	1	
36	Szkolna 17	23,63	1	
37	Topolowa 1	6,87	1	
38	Wolności 2	27,70	1	
39	Waryńskiego 9	19,00	1	

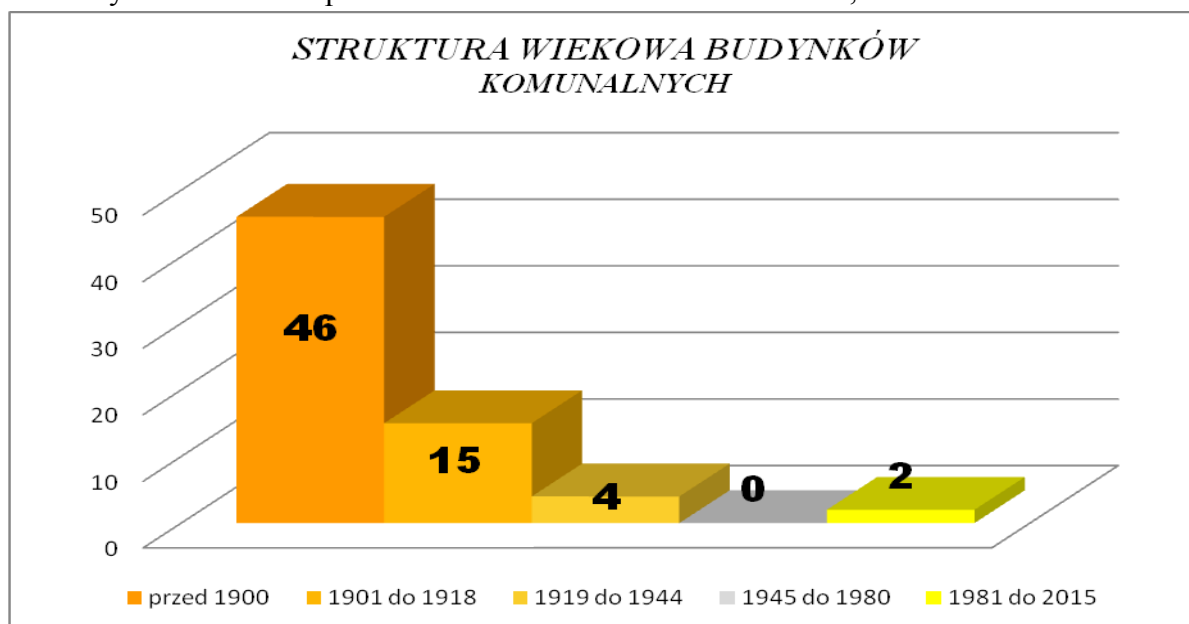
### 3.DANE DOTYCZĄCE STANU ZARZADZANEGO ZASOBU

#### 1. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład zasobu

a) budynki stanowiących w 100% własność Gminy

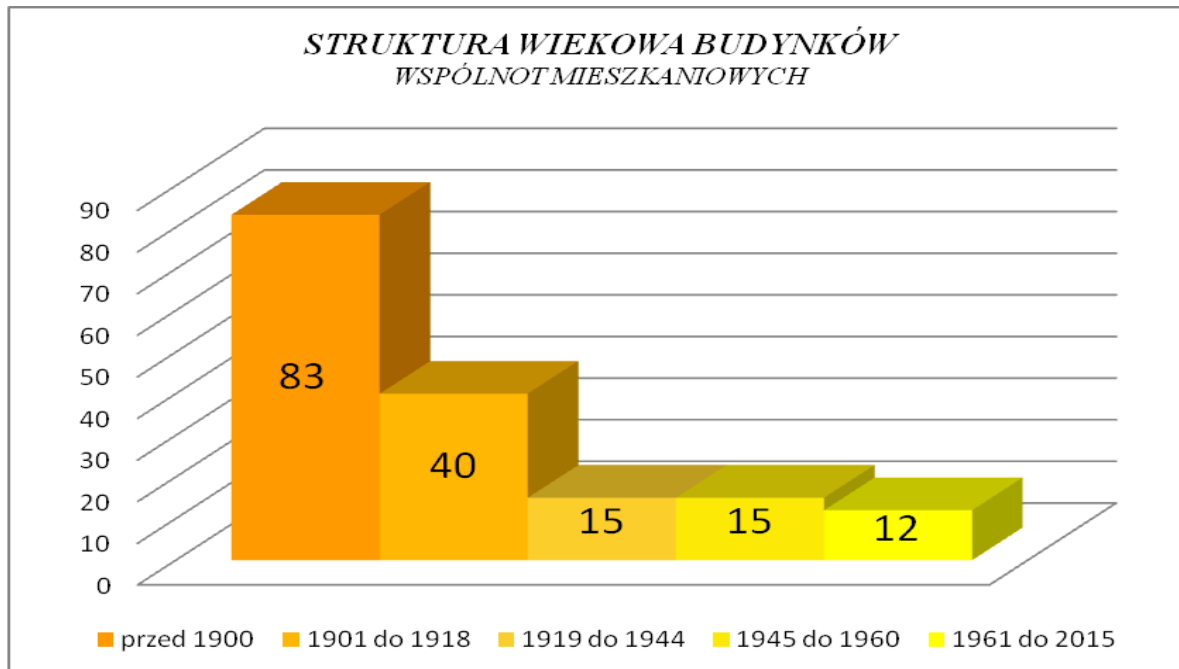
- Budynki wzniesione przed 1900r. 70,15 %
- Budynki wzniesione w latach 1901 – 1918 23,88 %
- Budynki wzniesione w latach 1919 – 1944 2,98 %

- Budynki wzniesione w latach 1945 – 1960 0,00 %
- Budynki wzniesione po roku 1961 2,98 %



b) budynki wspólnotowe pozostające w zarządzie ZEJK

- Budynki wzniesione przed 1900 r. 50,30 %
- Budynki wzniesione w latach 1901 – 1918 24,25 %
- Budynki wzniesione w latach 1919 – 1944 9,09 %
- Budynki wzniesione w latach 1945 – 1960 9,09 %
- Budynki wzniesione po roku 1961 7,27 %



## 2. Standardy lokali mieszkalnych

- lokale będące w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy
  - instalacja wodociągowa 100,00%
  - instalacja elektryczna 100,00%
  - instalacja sanitarna 97,02%

- instalacja gazowa 87,88%

- lokale w budynkach wspólnotowych
  - instalacja wodociągowa 100,00%
  - instalacja elektryczna 100,00%
  - instalacja sanitarna 84,71%
  - instalacja gazowa 94,27%

### 3. Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na przebudowę ciągów komunikacyjnych Miasta oraz ich stan techniczny – budynki wyłączone z eksploatacji

L.p	<i>Adres Budynku</i>	<i>Kubatura budynku</i> <i>[m<sup>3</sup>]</i>	<i>Ilość lokali</i> w budynku	<i>Ilość lokali</i> zamieszkałych
1	Ul. Wiejska 66	463	3	0
	Razem:	463	3	0

4. 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	<i>Adres Budynku</i>	<i>Kubatura budynku</i> <i>[m<sup>3</sup>]</i>	<i>Ilość lokali</i> <i>mieszkalnych</i> w budynku	<i>Ilość lokali</i> zamieszkałych – konieczność zapewnienia lokali zamiennych
1	Ul. Sanatoryjna 4	750	2	2
2	Ul. Słoneczna 6	1147	4	4
3	Ul. Dworcowa 8	2457	2	1
4	Ul. Karkonoska 6		0	0
5	Ul. Karkonoska 8		0	0
6	Ul. Karkonoska 10		0	0
	Razem:	4354	8	7

### 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Na najbliższe lata przyjmuje się prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kowary określoną w tabeli znajdującej się w pkt 6

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego wynika z:

- planowanej sprzedaży najemcom korzystającym z prawa pierwokupu,
- przewidywanej sprzedaży lokali w trybie przetargowym,
- konieczności wykwaterowania lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub innego zagospodarowania łączącej się z obowiązkiem zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym lokale w takich budynkach

3. Podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali w ramach rewitalizacji istniejącego albo pozyskanego zasobu oraz nowego budownictwa mieszkaniowego, których realizacja będzie opierała się na realnych możliwościach finansowych gminy.

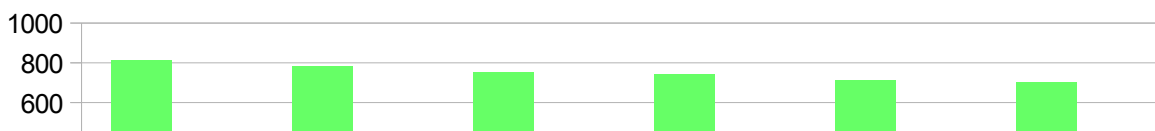
4. Uwzględniając konieczność zabezpieczenia przez gminę lokali socjalnych dla rodzin pozostających w niedostatku oraz dla tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy lub podmiotów trzecich, prognozuje się wzrost wielkości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych do 84.

5. Planuje się sukcesywną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

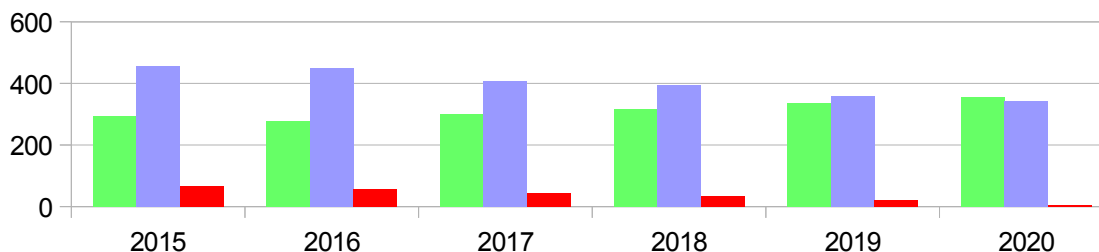
6. Tabela prognozy ilości i stanu technicznego zasobu

Rok	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali socjalnych	Prognoza stanu technicznego zasobu komunalnego			Prognoza stanu technicznego zasobu socjalnego			Prognoza stanu technicznego zasobu komunalnego w %			Prognoza stanu technicznego zasobu socjalnego w %		
			Dobry	Zadawalający	Mierny	Dobry	Zadawalający	Mierny	Dobry	Zadawalający	Mierny	Dobry	Zadawalający	Mierny
2015	813	53	293	455	65	15	28	10	36	56	8	28,3	52,8	18,9
2016	783	60	278	450	55	25	25	10	35,5	57,5	7	41,7	41,7	16,7
2017	753	67	300	408	45	30	27	10	39,8	54,2	6	44,8	40,3	14,9
2018	743	73	315	393	35	34	32	7	42,4	52,9	4,7	46,6	43,8	9,6
2019	713	80	335	358	20	38	37	5	47	50,2	2,8	47,5	46,3	6,3
2020	703	84	355	343	5	47	37	0	50,5	48,8	0,7	56	44	0

Prognoza ilości lokali gminnych



Prognoza stanu technicznego zasobu komunalnego





stan techniczny **dobry** – zużycie elementów do 15% oznacza, że element nie wymaga żadnej naprawy lub konserwacji

stan techniczny **zadowalający**- zużycie w przedziale 16 - 30% oznacza, nieznaczne uszkodzenia i deformacje nie mające wpływu na wytrzymałość elementu i jego wartość użytkową

stan techniczny **mierny** – zużycie w przedziale 31 - 50% oznacza, że element wykazuje deformacje, pęknięcia, rysy, zacieki, nieszczelności, kwalifikujące go do natychmiastowej naprawy przywracającej jego pierwotne walory wytrzymałościowe oraz użytkowe

### Rozdział III

#### Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego

<b><i>Prognoza wieloletnia na lata 2016 - 2020</i></b>						
Rodzaj kosztu		Rok				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wynagrodzenie zarządcy, koszty administracji	1 111 070	1 136 370	1 162 570	1 189 670	1 217 670
2.	Koszty windykacji należności	23 060	27 560	31 560	36 060	41 060
3.	Koszty energii elektrycznej	43 630	45 830	48 130	50 430	52 780
4.	Bieżące remonty i konserwacje	159 210	170 910	183 310	197 110	211 310
5.	Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym:	270 130	276 130	283 130	291 130	300 130
-	w zarządzie ZEZK	122 623	126 823	131 823	136 823	142 023
-	w zarządzie obcym	147 507	149 307	151 307	154 307	158 107
6.	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie ZEZK	704 450	722 450	743 450	767 450	794 450
7.	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie obcym	228 210	232 110	235 610	239 110	242 110
8.	Pozostałe koszty, w tym:	1 427 510	1 447 510	1 467 510	1 487 510	1 507 510
	materiały budowlane, wyposażenie, środki czystości, usługi kominiarskie, usługi gazownicze, dezynfekcja, deratyzacja, ubezpieczenie majątkowe, usługi transportowe (praca sprzętu - podnośnik), podatek od nieruchomości, koszty i prowizje bankowe.					
	<b>RAZEM</b>	<b>3 967 270</b>	<b>4 058 870</b>	<b>4 155 270</b>	<b>4 258 470</b>	<b>4 367 020</b>

### Rozdział IV

#### Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za komunalne lokale mieszkalne (analogiczne zasady stosuje się do lokali zamiennych),
  - b) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
  - c) za pomieszczenia gospodarcze
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz, zgodnie z art. 8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona z zachowaniem terminów wypowiedzenia, począwszy od 2016r.
4. Polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
5. Ustala się czynniki czynszu podwyższające i obniżające stawki czynszu według zasad określonych w tabeli, przy uwzględnieniu zastrzeżeń ujętych w niniejszym rozdziale.
6. Czynniki o których mowa w ust. 5 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zapisu w tabeli.
10. 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.
11. Zasada określona w pkt 10 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego.
12. Przed zmianą umowy najmu wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 9 i 10 mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników.
13. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.
15. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat za lokal mieszkalny.
16. 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 pkt 10 nie stosuje się.

## 17. Tabela podwyżek i obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Kowarach

Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	Podwyżka w %		Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	Maksymalna obniżka w %
1. Podwyżki			2. Obniżki	
- instalacja gazowa	10		- za lokalizację budynku	10
- WC (tylko w obrębie lokalu mieszkalnego)	10		- za lokalizację mieszkania	10
- łazienka	10		- za ogólny stan techniczny	15
- instalacja c.o.	20		- za lokal substandardowy	50
- ciepła woda użytkowa	20			
- lokalizacja	10			

Uwagi dotyczące zasad określonych w tabeli w punkcie 17:

- Podwyżki mają charakter obligatoryjny, tzn. jeżeli występuje przyczyna uzasadniająca zastosowanie podwyżki, stosuje się podwyżkę w wysokości podanej tabeli.
- Podwyżka za łazienkę dotyczy także lokali, w których łazienka umiejscowiona jest poza lokalem mieszkalnym, lecz korzystają z nich tylko lokatorzy jednego mieszkania (10%)
- Podwyżka za WC nie dotyczy lokali, w których WC znajduje się poza lokalem mieszkalnym.
- Podwyżka za lokalizację dotyczy strefy ścisłego centrum, a obejmuje budynki usytuowane w Kowarach przy ul. 1-go Maja nr 3; 8; 12-16; 19, 20, 22; 24; 24a; 26; 28; 33; 34a; 35; 46; 52; 54a
- Obniżka za lokalizację budynku dotyczy strefy peryferyjnej, tj. Podgórze – powyżej pętli autobusowej
- Obniżki za lokalizację mieszkania w budynku oraz za ogólny stan techniczny mają charakter maksymalny i mogą być stopniowane co 5 % w zależności od natężenia przyczyny uzasadniającej ich zastosowanie. Przykładowe czynniki wpływające na możliwość zastosowania obniżki z tyt. lokalizacji mieszkania w budynku:
  - mieszkanie na parterze (I p.) w ciemnym podwórku,
  - mieszkanie o wszystkich oknach skierowanych na północ,
  - mieszkanie na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu,
  - mieszkanie ze wspólnym przedpokojem
  - mieszkanie z kuchnią bez dostępu światła słonecznego
  - Jako lokal **substandardowy** traktuje się lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny. W tym przypadku obowiązuje zniżka 50% bez względu na wyposażenie i lokalizację mieszkania, lecz równocześnie nie stosuje się innych obniżek.

## 18. Tabela dotycząca opłat za pomieszczenia gospodarcze, będące własnością gminy :

<i>Sposób ogrzewania mieszkania</i>	<i>Piwnica</i>	<i>Komórka w budynku lub poza budynkiem</i>
Paliwo stałe (węgiel, koks)	do 4,0 m <sup>2</sup> wolna od czynszu	przy piwnicy do 4 m <sup>2</sup> wolna od czynszu
	Powyżej 4,0 m <sup>2</sup> wolna od czynszu	Przy piwnicy powyżej 4 m <sup>2</sup> Naliczenie czynszu
Olej, gaz, energia elektryczna, kotłownia lokalna	wolna od czynszu bez względu na powierzchnię	Naliczenie czynszu

Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> ponadnormatywnego pomieszczenia gospodarczego będzie się kształtowała następująco:

- rok 2016 - 2,00 zł
  - rok 2017 - 2,00 zł
  - rok 2018 - 2,00 zł
  - rok 2019 - 2,00 zł
  - rok 2020 - 2,00 zł
- Czynsz za wszystkie pomieszczenia gospodarcze pobiera się do chwili, kiedy stan techniczny tych pomieszczeń pozwala na ich użytkowanie.

## Rozdział V

### Planowana sprzedaż i działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. W latach 2016 - 2020 prognozuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w liczbie ok. 30 lokali rocznie.
2. W celu racjonalizacji procesu sprzedaży lokali mieszkalnych, podejmowane będą działania takie jak:
  - a) ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta, 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
  - b) do realizacji zamierzeń określonych w punkcie a, należy zapewnić lokale zamienne, w przypadku gdy najemca nie skorzysta z przysługującym mu prawa pierwszeństwa wnabyciu lokalu; nastąpi wówczas zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,

- c) zbywanie w drodze przetargu zwalnianych: lokali o pow. powyżej 80 m<sup>2</sup>, lokali drogich w utrzymaniu na które nie ma chętnych z listy osób oczekujących na przydział, lokali w wyniku sprzedaży których nieruchomości przestanie stanowić mieszkaniowy zasób gminy,
- d) dokonywanie analizy finansowo-prawno-organizacyjnej przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży, przy ścisłej współpracy z jednostką zarządzającą gminnym zasobem mieszkaniowym
- e) wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kowary, w celu powstrzymania procesu rozproszenia prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego i zmniejszenia dotychczasowych udziałów Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

3. W ramach pozostałych czynności mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planowane jest podjęcie następujących działań:

- a) Miasto będzie starało się powiększać 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 budownictwa mieszkaniowego,
- b) stopniowo wycofywane będą z eksploatacji, następnie poddane sprzedaży lub zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym. W związku z tym, konieczne będzie zabezpieczenie lokali zamiennych lokatorom (tabela rozdział II pkt 3, ppkt 4) ;
- c) miasto będzie realizowało działania mające na celu wykwaterowanie lokatorów z budynków o złym stanie technicznym, a także przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na ważny interes gminy;
- d) zakłada się rozbiórkę na koszt gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki.;
- e) planuje się zwiększenie 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;
- f) 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;
- g) stymulowanie procesu zamian mieszkań z uwzględnieniem dopasowania gospodarstw domowych do zajmowanych lokali w kontekście wielkości lokalu i możliwości finansowych najemców;

## Rozdział VI

### Rzeczywiste potrzeby remontowe i inwestycyjne

**1. Rzeczywiste potrzeby remontowe i inwestycyjne dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2016-2020 prezentuje poniższa tabela.**

L.p.	Zakres remontów	2016	2017	2018	2019	2020	Łącznie	
							Ilość budynków w	Kwota

1	Remonty kapitalne i inwestycje	<i>Ilość budynków</i>	1	0	1	0	1	<b>3</b>	<b>1650000</b>
		<i>Kwota</i>	450000	0	600000	0	600000		
2	Wymiana instalacji wod. – kan.	<i>Ilość budynków</i>	12	3	3	2	2	<b>12</b>	<b>195000</b>
		<i>Kwota</i>	150000	13500	13500	9000	9000		
3	Wymiana instalacji gazowych	<i>Ilość budynków</i>	3	3	3	2	2	<b>13</b>	<b>97500</b>
		<i>Kwota</i>	22500	22500	22500	15000	15000		
4	Instalacje elektryczne	<i>Ilość budynków</i>	3	4	3	3	2	<b>15</b>	<b>103000</b>
		<i>Kwota</i>	25000	26000	19500	19500	13000		
5	Ogrzewanie piecowe, instalacje grzewcze	<i>Ilość budynków</i>	2	4	3	3	2	<b>14</b>	<b>292655</b>
		<i>Kwota</i>	250655	14000	10500	10500	7000		
6	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	<i>Ilość budynków</i>	5	2	2	2	2	<b>13</b>	<b>1031900</b>
		<i>Kwota</i>	351900	170000	170000	170000	170000		
7	<b>RAZEM</b>	<b><i>Kwota</i></b>	<b>1250055</b>	<b>246000</b>	<b>836000</b>	<b>224000</b>	<b>814000</b>	<b>3370055</b>	

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

Ponad wyżej wskazanymi działaniami inwestycyjnymi w tej perspektywie czasowej planuje się realizację budownictwa komunalnego w oparciu o środki z Regionalnych Programów Operacyjnych 2014-2020r., co wynika z jednego z celów strategicznych ujętych w planie rozwoju Kowar. Przewidywana wysokość wydatków na ten cel to 8.660.000 zł

## 2. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w latach 2016 -2020 prezentuje poniższa tabela.

L.p.	Zakres remontów		2016	2017	2018	2019	2020	Łącznie	
								<i>Ilość budynków</i>	<i>Kwota</i>
1	Przyłączenie budynków do sieci sanitarnej	<i>Ilość budynków</i>	5	5	5	4	4	<b>23</b>	<b>103500</b>
		<i>Kwota</i>	22500	22500	22500	18000	18000		
2	Wymiana instalacji gazowych	<i>Ilość budynków</i>	5	5	4	3	3	<b>20</b>	<b>131500</b>
		<i>Kwota</i>	34000	32500	26000	19500	19500		

3	Wymiana instalacji elektrycznych	<i>Ilość budynków</i>	4	3	3	2	2	<b>14</b>	<b>98000</b>
		<i>Kwota</i>	28000	21000	21000	14000	14000		
4	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	<i>Ilość budynków</i>	5	7	6	6	5	<b>29</b>	<b>2465000</b>
		<i>Kwota</i>	425000	595000	510000	510000	425000		
5	<b>RAZEM</b>	<i>Kwota</i>	<b>509500</b>	<b>671000</b>	<b>579500</b>	<b>561500</b>	<b>476500</b>	<b>2798000</b>	

Biorąc pod uwagę fakt lokalizacji przeważającej części zasobu mieszkaniowego gminy w budynkach wspólnotowych, konkretne plany remontowe będą wynikały z uchwał wspólnot mieszkaniowych.

## Rozdział VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Kowary w latach 2016-2020 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

1. 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.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie art.21 ust.2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na pięć kolejnych lat i powinien

obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (trzeba jednak pamiętać, iż istnienie luki remontowej za sprawą której doprowadzono zasób do złego stanu, w sposób drastyczny podraża koszty najmu); planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz planowaną sprzedaż lokali. Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i odpowiednim gospodarowaniem zasobami. Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary w latach 2016-2020, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących: wielkości mieszkaniowego zasobu miasta, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaży lokali, nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także innych – z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem jako nieruchomościami.

Ponieważ rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-N.4131.56.1.2016..JW1 Wojewoda Dolnośląski stwierdził nieważność uchwały nr XIX/85/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2016-2020, konieczne stało się nadanie niniejszej uchwale (uwzględniającej uwagi organu nadzorczego) wstecznej mocy obowiązującej od dnia 1 stycznia 2016 r., bowiem od tej daty zgodnie z intencją uchwałodawcy miał zacząć obowiązywać opracowany na lata 2016-2020 wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Spójność ww. programu oraz dążenie do wprowadzenia efektywnych i wymiernych dla Gminy Miejskiej Kowary założeń ekonomicznych wymagają realizacji postanowień programu w sposób nieprzerwany przez pięć kolejnych lat, począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. Stąd też w oparciu o art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.) nadano niniejszemu aktowi prawa miejscowego retroaktywną moc obowiązującą, co stało się uzasadnione oraz konieczne, zaś nie sprzeciwiają się temu zasady demokratycznego państwa prawnego.