

Uchwała Nr XLV/242/06
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 27 kwietnia 2006 roku

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2006 - 2010.

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 2001 r. Nr 142 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 z 2005 r., Dz. U. Nr 31, poz. 266), Rada Miejska w Kowarach uchwała co następuje:

Rozdział I

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, 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 budownictwa mieszkaniowego, w odniesieniu do którego dopuszcza się możliwość wyłonienia najemców na zasadach wolnorynkowych, tj. z przetargu, przy czym regulamin będzie przewidywał, iż w pierwszej kolejności korzystać z tego rozwiązania mogliby obecni lokatorzy gminnego zasobu mieszkaniowego, co służyło by odzyskiwaniu lokali mieszkalnych dotychczas przez nich zajmowanych i przeznaczaniu ich w zależności od położenia i stanu technicznego na lokale socjalne, bądź na wynajem osobom oczekującym na listach przydziału. Szczegółowe zasady, regulamin przetargu na stawkę czynszu w nowym budownictwie mieszkaniowym, oraz stawkę podstawową czynszu najmu ustali Burmistrz Miasta. Przyjęte w niniejszej uchwale zasady polityki czynszowej nie będą miały w tym przypadku zastosowania. Lokale te nie będą podlegały sprzedaży przez okres 20 lat.

3. stopniowo wycofywane będą z eksploatacji, następnie poddane sprzedaży i zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym - w celu pozyskania środków i partnerów do realizacji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego;
4. zakłada się rozbiórkę na koszt gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki;
5. zabezpieczenie przez budżet gminy środków 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);
6. 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

Definicje

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1. programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kowary na lata 2006 - 2010
2. Mieście lub Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kowary
3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kowary,
4. zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kowary, a zatem 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,
5. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r., Dz. U. Nr 31, poz. 266),
6. lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
7. lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przy czym nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
8. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć 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,
9. pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć lokal, który nie został przeznaczony na stałe zakwaterowanie, które powinno:
 - a) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem
 - b) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne
 - c) posiadać możliwość ogrzewania
 - d) posiadać nie zawilgocone przegrody budowlane
 - e) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków

10. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię 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,
11. wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, tzn. ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,

Rozdział III

Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

1. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi: **76 657, 39 m²**, z czego:
 - a) w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta: **31 931, 95 m²**,
 - b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta: **44 846, 63 m²**.
2. Stan zasobu mieszkaniowego:
 - a) liczba lokali gminnych:
 - mieszkalnych: **1 601** o powierzchni **76 657, 39 m²**, zlokalizowanych w **338** budynkach,
 - użytkowych: **66** o powierzchni **4190, 46 m²**, zlokalizowanych w **47** budynkach,
 - b) liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:
 - mieszkalnych: **663** o powierzchni **31 931, 95 m²**, zlokalizowanych w **146** budynkach,
 - użytkowych: **29*** o powierzchni **1 889, 44 m²**, zlokalizowanych w **19** budynkach,
 - c) liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zarządem ZEJK:
 - mieszkalnych: **816** o powierzchni **39 006, 31 m²**, zlokalizowanych w **157** budynkach,
 - użytkowych: **33** o powierzchni **2 003, 48 m²**, zlokalizowanych w **24** budynkach,
 - d) liczba gminnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z obcym zarządem:
 - mieszkalnych: **121** o powierzchni **5 840, 32 m²**, zlokalizowanych w **35** budynkach,
 - użytkowych: **4** o powierzchni **297, 54 m²**, zlokalizowanych w **4** budynkach.

* nie obejmuje lokali położonych przy ul. Pstrowskiego 7 (MOPS, PKPS, ZSO, UM), lokalu mieszczącego biura ZEJK oraz pomieszczenia kotłowni przy ul. Jagiellońskiej 5

3. Liczba lokali socjalnych: **35** o powierzchni **1 019, 94 m²**, zlokalizowanych w **20** budynkach.

4. Wykaz budynków, które wyłączono lub należy wyłączyć ze sprzedaży w celu zapewnienia lokali socjalnych.

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	W tym liczba lokali socjalnych	Liczba lokali do przekwalifikowania
1.	1 Maja 49	3	-	3
2.	1 Maja 81	6	2	4
3.	Dworcowa 1	3	2	1
4.	Główna 12	4	1	3
5.	Jeleniogórska 4	5	2	3
6.	Jeleniogórska 28	7	-	7
7.	Jeleniogórska 30a	1	-	1
8.	Jeleniogórska 36	4	-	4
9.	Łomnicka 13	7	1	6
10.	Łomnicka 14	11	3	8
11.	Ogrodowa 36	4	-	4
12.	Ogrodowa 38	7	-	7
13.	Ogrodowa 46	4	-	4
14.	Podgórze 25	4	-	4
15.	Polna 7	6	5	1
16.	Waryńskiego 8	6	-	6
17.	Waryńskiego 13	4	-	4
18.	Waryńskiego 21	4	-	4
19.	Waryńskiego 32	4	-	4
20.	Waryńskiego 34	3	1	2
21.	Waryńskiego 36	2	-	2
22.	Wiejska 25	3	-	3
23.	Wiejska 66	2	1	1
Razem		104	18	75

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

5. Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy mniejszym niż 25% oraz lokali komunalnych w tych budynkach

L.p.	Adres	Udział gminy	Lokale komunalne	
			liczba lokali	Powierzchnia
1.	1 Maja 10	15,30%	1	52,20 m ²
2.	1 Maja 20	14,00%	1	51,46 m ²
3.	1 Maja 34a	21,60%	1	31,85 m ²
4.	Batorego 6a	17,89%	1	38,40 m ²
5.	Jagiellońska 5	3,50%	1 (pomieszczenie kotłowni)	33,10 m ²
6.	Jeleniogórska 22	10,07%	1	50,63 m ²
7.	Jeleniogórska 31	22,30%	2	58,19 m ²
8.	Kowalska 22	23,60%	1	48,40 m ²
9.	Pocztowa 4	13,30%	2	109,58 m ²
10.	Sienkiewicza 3	17,83%	3	160,73 m ²
11.	Waryńskiego 9	19,00%	1	36,68 m ²
12.	Wojska Polskiego 2	13,30%	1	42,90 m ²
12.	Kwiatowa 1	9,80%	1	48,00 m ²
12.	Górnicza 18	16,72%	1	41,30 m ²
13.	Aleja Wolności 4-5	13,08%	4	198,02 m ²
Razem:		22 lokale o łącznej powierzchni 1025.81 m²		

6. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład zasobu

a) budynki stanowiących w 100% własność Gminy

- budynki wzniesione przed 1900r. - 86,92 % zasobu
- budynki wzniesione w latach 1901-1918 - 39,28 % zasobu
- budynki wzniesione w latach 1919-1944 - 9,7 % zasobu
- budynki wzniesione w latach 1945-1960 - 4,3 % zasobu
- budynki wzniesione po roku 1961 - 0,0 % zasobu

a) budynki wspólnotowe pozostające w zarządzie ZEJK

- budynki wzniesione przed 1900r. - 59,35 % zasobu
- budynki wzniesione w latach 1901-1918 - 29,17 % zasobu
- budynki wzniesione w latach 1919-1944 - 20,12 % zasobu
- budynki wzniesione w latach 1945-1960 - 50,30 % zasobu
- budynki wzniesione po roku 1961 - 11,6 % zasobu

7. Standardy lokali mieszkalnych

- a) Lokale będące w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy
- instalacja wodociągowa 98,08%

- instalacja elektryczna	99,72%
- instalacja sanitarna	60,82%
- instalacja gazowa	85,43%
- łazienka	54,46%
- toaleta	70,58%

b) lokale w budynkach wspólnotowych

- instalacja wodociągowa	99,32%
- instalacja elektryczna	100,00%
- instalacja sanitarna	86,47%
- instalacja gazowa	92,89%
- łazienka	80,43%
- toaleta	85,78%

8. Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na przebudowę ciągów komunikacyjnych Miasta

L.p.	Adres Budynku	Kubatura budynku [m ³]	Ilość lokali w budynku	Ilość rodzin	Szacunkowy koszt rozbiórki
1.	ul. Karkonoska 1	3 049	8+1 lok.uż.	7	429 119zł
2.	ul. 1-go Maja 26A	210	1	-	29 555zł
3.	ul. Wiejska 25	910	3	3	130 072zł
4.	ul. Wiejska 27	618	1	1	88 335zł
5.	ul. Wiejska 33	471	1	1	66 748zł
6.	ul. Wiejska 66	463	2	2	65 614zł
7.	ul. Słoneczna 6	1147	4	4	164 021zł
Razem:		6 868	21	18	973 464

9. 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

L.p.	Adres budynku	Kubatura budynku [m ³]	Ilość lokali w budynku	Ilość rodzin
1.	ul. Karkonoska 6	676	3	2
2.	ul. Karkonoska 8	676	3	2
3.	ul. Karkonoska 10	676	6	5
4.	ul. Kowalska 6	886	4	1
5.	ul. Kowalska 28	650	6	5
6.	ul. Ogrodowa 43	1 183	5	2
7.	ul. Poczтовая 1	1 412	10	1

8.	ul. Poprzeczna 2	690	2	2
9.	ul. Podgórze 8	283	1	1
10.	ul. Podgórze 13	402	1	1
11.	ul. Staszica 9	1 461	7	-
12.	ul. Staszica 9A	595	1	1
13.	ul. Waryńskiego 10A	288	1	1
14.	ul. Łomnicka 16	142	1	1
15.	ul. 1-go Maja 31	2 443	5	3
16.	ul. 1-go Maja 34B	552	1	-
17.	ul. Dworcowa 4	662	4	4
Razem:		13 677	61	32

Rozdział IV

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego

Rodzaj kosztu	Rok					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Wynagrodzenie zarządcy	840 000	880 000	910 000	940 000	980 000	1 020 000
2. Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	26 000	80 000	100 000	110 000	125 000	140 000
3. Koszty nieściągniętych opłat za media		60 000	122 000	125 000	127 000	130 000
4. Koszty energii	97 000	101 800	106 000	112 000	117 000	123 000
5. Bieżące remonty i konserwacje	320 000	280 000	400 000	516 000	624 000	750 000
6. Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym:						
- właściciele	520 000	660 000	860 000	1 050 000	1 240 000	1 340 000
- gmina	220 000	260 000	340 000	420 000	490 000	550 000
	300 000	400 000	520 000	630 000	750 000	790 000
7. Pozostałe koszty, w tym: 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.	534 000	610 000	623 000	650 000	670 000	690 000
RAZEM	2 337 000	2 671 800	3 121 000	3 503 000	3 883 000	4 193 000

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a)za lokale mieszkalne (analogiczne zasady stosuje się w odniesieniu do lokali zamiennych),
- b)za lokale socjalne (analogiczne zasady stosuje się w odniesieniu do pomieszczeń tymczasowych) .
- c)za pomieszczenia gospodarcze

2.Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² 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, raz w roku, począwszy od 2006r.

4.Polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących

5.Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6.Ustala się czynniki czynszu podwyższające i obniżające stawki czynszu według zasad określonych w tabeli, przy uwzględnieniu zastrzeżeń ujętych w niniejszym rozdziale

7.Czynniki o których mowa w ust. 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 przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10.W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

11.W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zapisu w tabeli

12.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

13.Zasada określona w pkt 12 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego

14.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.

15.Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu

16.Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

17. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia

18. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat za lokal mieszkalny. Zmianę wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu zawiadomienia

19. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa

Tabela podwyżek i obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Kowarach

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

Uwagi:

1. Podwyżki mają charakter obligatoryjny, tzn. jeżeli występuje przyczyna uzasadniająca zastosowanie podwyżki, stosuje się podwyżkę w wysokości podanej tabeli.

2. Podwyżka za WC lub łazienkę dotyczy także lokali, w których WC lub łazienka umiejscowione są poza lokalem mieszkalnym, lecz korzystają z nich tylko lokatorzy jednego mieszkania. Dodatek za WC i łazienkę naliczany jest zarówno wówczas, gdy WC i łazienka znajdują się we wspólnym pomieszczeniu (łącznie 20%) jak i wówczas, gdy znajdują się w osobnych pomieszczeniach (łącznie również 20%).

3. Podwyżka za lokalizację dotyczy strefy ścisłego centrum, a obejmuje budynki usytuowane w Kowarach przy ul. 1-go Maja nr 1; 3-6; 8-10; 12-16; 19-22 i 22a; 24; 24a; 26; 28; 30; 31; 33; 34a; 34b; 35; 36; 46; 46a; 52; 54a

4. Obniżka za lokalizację budynku dotyczy strefy peryferyjnej, tj. Podgórze – powyżej pętli autobusowej oraz budynków 1, 2 i 3 przy ul. Nadrzecznej w Krzacynie.

10. 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 zastosowanie obniżki z tyt. lokalizacji mieszkania w budynku:

a) mieszkanie na parterze (I p.) w ciemnym podwórku,

- b) mieszkanie o wszystkich oknach skierowanych na północ,
- c) mieszkanie na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu,
- d) mieszkanie ze wspólnym przedpokojem
- e) mieszkanie z kuchnią bez dostępu światła słonecznego

11. 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.

Tabela dotycząca opłat za pomieszczenia przynależne:

<i>Sposób ogrzewania mieszkania</i>	<i>Piwnica</i>	<i>Komórka</i>
Paliwo stałe (węgiel, koks)	do 6,0 m ² wolna od czynszu	Przy piwnicy do 6 m ² wolna od czynszu
	Powyżej 6,0 m ² wolna od czynszu	Przy piwnicy powyżej 6 m ² Naliczenie czynszu
Olej, gaz, energia elektryczna	wolna od czynszu bez względu na powierzchnię	Naliczenie czynszu

12. Za każdą następną komórkę obowiązuje czynsz, przy czym zwalnia się od czynszu komórkę mniejszą.
13. Stawka czynszu za ponadnormatywne pomieszczenia gospodarcze za m² będzie się kształtowała następująco:
- 1) rok 2006 – 3,00 zł
 - 2) rok 2007 – 3,60 zł.
 - 3) rok 2008 – 4,32 zł.
 - 4) rok 2009 - 5,18 zł.
 - 5) rok 2010 – 5,80 zł.
14. Czynsz za pomieszczenia gospodarcze ponadnormatywne (tabela powyżej) pobiera się do chwili, kiedy stan techniczny tych pomieszczeń gospodarczych pozwala na ich użytkowanie.

Rozdział VI

Planowana sprzedaż

1. W latach 2006 - 2010 prognozuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w liczbie ok. 50 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 mniej niż 25% udziałów
 - b) 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 w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - c) zbywanie w drodze przetargu zwalnianych: lokali o pow. powyżej 80 m², 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

Rozdział VII

Rzeczywiste potrzeby remontowe

1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2005 -2010 prezentuje poniższa tabela.

Potrzeby remontowe w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy

L.p.	Zakres remontów		2005	2006	2007	2008	2009	2010	Łącznie
1	Wymiana instalacji wod.-kan.	Ilość budynków	5	2	4	8	4	6	29
		Kwota	10.100	58.900	91.400	151.300	148.600	141.800	575.100
2	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	3	2	2	3	3	3	16
		Kwota	22.000	11.300	12.700	22.400	18.600	22.800	109.800
3	Wymiana instalacji elektrycznych	Ilość budynków	4	4	4	3	4	6	25
		Kwota	25.400	20.100	24.900	23.500	31.200	42.100	167.200
4	Remonty dachów i kominów	Ilość budynków	2	4	3	4	4	5	22
		Kwota	50.800	110.600	132.000	140.000	185.700	230.300	849.400
5	Ogrzewanie piecowe	Ilość piecy	2	17	13	8	10	8	77
		Kwota	42.300	23.500	28.000	18.500	24.500	17.900	154.700
6	Roboty ogólnobudowl. (malowanie kl. schodowych, stolarka i drobne remonty)	Ilość budynków	31	18	20	20	23	24	136
		Kwota	169.400	55.600	71.000	84.300	111.400	122.100	613.800
7	RAZEM	Kwota	320.000	280.000	360.000	440.000	520.000	550.000	2.470.000

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 nich lokale wyposażone będą w podstawowe media.

2. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w latach 2005 -2010 prezentuje poniższa tabela.

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

L.p.	Zakres remontów		2005	2006	2007	2008	2009	2010	Łącznie
1	Wymiana instalacji wod.-kan.	Ilość budynków	3	3	3	4	4	4	21
		Kwota	9.600	90.200	130.000	167.500	213.000	220.000	830.300
2	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	1	2	2	2	3	3	13
		Kwota	9.000	29.000	32.500	33.000	42.600	43.200	189.300
3	Wymiana instalacji elektrycznych	Ilość budynków	3	2	2	2	3	3	15
		Kwota	21.400	13.000	15.000	16.000	18.800	18.400	102.600
4	Remonty dachów i kominów	Ilość budynków	11	12	13	14	15	16	81
		Kwota	420.000	464.000	585.000	733.000	852.000	936.000	3.990.000
6	Roboty ogólnobudowl. (malowanie kl. schodowych, stolarka i drobne remonty)	Ilość budynków	6	6	8	8	9	10	47
		kwota	60.000	63.800	97.500	100.500	113.600	122.400	557.800
7	RAZEM	Kwota	520.000	660.000	860.000	1.050.000	1.240.000	1.340.000	5.670.000

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



Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Kowary w latach 2006-2010 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych oraz część (w wysokości 30%) wpływów z tytułu sprzedaży lokali.
2. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład zasobu za rok 2004 wyniosły 2 047 397 zł. (po odjęciu wartości nie ściągniętych opłat czynszowych). Średnia stawka czynszu wyniosła 1,60 zł. za 1m². Wartość ta daje podstawę do dalszych kalkulacji dotyczących wpływów czynszowych w latach kolejnych, przy założeniu, iż niezmienny pozostanie zasób lokali socjalnych (o bardzo niskim czynszu) oraz że w latach 2006 - 2010 na takim samym poziomie jak w roku 2004 utrzyma się ściągalność czynszów (jest to założenie optymistyczne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł w kolejnych latach, a dodatkowo lokatorzy o największych możliwościach zarobkowych, płacący regularnie swoje zobowiązania, w części wykupią zajmowane lokale). Dodatkowe źródło finansowania stanowić będzie także wpływ z czynszów za lokale mieszczące się w nowym budownictwie mieszkaniowym wg zasad określonych podstawowych założeniach programu
3. W zakresie remontów i modernizacji zasobu, po roku 2006, podjęte zostaną próby pozyskania środków pochodzących z funduszy Unii Europejskiej przyznanych na rewitalizację.

Rozdział IX

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.

Postanowienia końcowe:

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Nr XXXIV/214/01 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 9 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej oraz Uchwała Nr 30/94 z dnia 29 listopada 1994r. w sprawie czynszu najmu lokali mieszkalnych
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.

Inicjatywa uchwałodawcza Burmistrza Miasta Kowary



PRZEWODNICĄCY
Rady Miejskiej w Kowarach

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLV/242/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 kwietnia 2006 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2006 – 2010.

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 2006-2010, 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 oraz w miarę możliwości dążeń do opracowywania Lokalnego Programu Rewitalizacji. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.