

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2011-2015

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 (także gruntownie modernizowanego) 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 (także gruntownie modernizowanym) 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 pozostające w takich budynkach nie będą podlegały sprzedaży przez okres 20 lat.
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 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. 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. zm).
 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

Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SPRAW LOKALOWYCH NA DZIEŃ 30.09.2010R.:

a) Powierzchnia zasobów

1. **Ogólna powierzchnia** gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi: **46 358,37 m²** z czego:
 - w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta: **17 264,31 m²**,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta: **29 094,06 m²**.

2. Stan zasobów:

- liczba lokali gminnych:
 - mieszkalnych **1 029** o powierzchni **46 358,37 m²**, zlokalizowanych w **299** budynkach,
 - użytkowych: **52** o powierzchni **2 933,97 m²**, zlokalizowanych w **40** budynkach,
- liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:
 - mieszkalnych: **395** o powierzchni **17 264,31 m²**, zlokalizowanych w **86** budynkach,
 - użytkowych: **13** o powierzchni **713,22 m²**, zlokalizowanych w **8** budynkach,
- liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zarządem ZEJK:
 - mieszkalnych: **529** o powierzchni **24 295,89 m²**, zlokalizowanych w **161** budynkach,
 - użytkowych: **30** o powierzchni **1 548,51 m²**, zlokalizowanych w **25** budynkach, (w budynku przy ul. Jeleniogórskiej 30A Gmina Kowary jest właścicielem pomieszczeń do adaptacji),
- liczba gminnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z obcym zarządem:
 - mieszkalnych: **105** o powierzchni **4 798,17 m²**, zlokalizowanych w **52** budynkach,
 - użytkowych: **9** o powierzchni **672,24 m²**, zlokalizowanych w **7** budynkach.
- Liczba lokali socjalnych: **42** o powierzchni **1 240,76 m²**, zlokalizowanych w **21** budynkach.

3. Wykaz budynków, które wyłącza się 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	2	1
2.	1 Maja 81	6	2	4
3.	Dworcowa 1	3	2	1
4.	Główna 12	4	1	3
5.	Kowalska 24	9	5	4
6.	Łomnicka 13	7	2	5
7.	Łomnicka 14	11	4	7
8.	Ogrodowa 36	4	1	3
9.	Ogrodowa 38	7	-	7
10.	Polna 7	6	6	-
11.	Waryńskiego 8	6	2	4
12.	Waryńskiego 21	4	-	4
13.	Waryńskiego 32	4	2	2
14.	Waryńskiego 34	3	-	3
15.	Waryńskiego 36	2	-	2
16.	Wiejska 25	3	-	3
17.	Wiejska 38	7	1	6
18.	Wiejska 66	2	2	-
	Razem	91	32	59

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 30.09.2010R.:

1. **Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZEJK Kowary – 168** wspólnot,
 - a) Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZEJK Kowary w których Gmina Kowary posiada udziały – **160** wspólnoty;
 - b) Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZEJK Kowary w których Gmina Kowary nie posiada udziałów – **8** wspólnot;
2. **Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie obcym**, w których Gmina Kowary posiada udziały – **55** wspólnoty;
3. **Wykaz udziałów Gminy Kowary we wspólnotach mieszkaniowych będących w zarządzie obcym**, w których liczba lokali gminnych nie przekracza 2 – stan na 10.09.2010 r.

L.p.	ADRES	UDZIAŁ GMINY KOWARY W %	LICZBA MIESZKAŃ	UWAGI
1.	Batorego 12A	29,70	1	
2.	Bema 2	15,78	2	
3.	Bema 8	8,90	2	
4.	Boczna 3	10,90	2	
5.	Boczna 5	12,88	1	
6.	Boczna 8	14,00	2	
7.	Chopina 16	17,90	1	
8.	Górnicza 5	2,90	1	
9.	Górnicza 9	4,73	1	
10.	Górnicza 15	12,00	1	
11.	Jagiellońska 3	5,70	1	
12.	Jeleniogórska 22	9,82	1	
13.	Jeleniogórska 30	18,22	1	
14.	Kowalska 2	15,20	1	
15.	Kwiatowa 1	9,80	1	
16.	Leśna 1	22,93	1	
17.	Łomnicka 5	42,35	1	
18.	Łomnicka 19	12,70	2	
19.	1 Maja 10	15,30	1	
20.	1 Maja 20	7,30	1	
21.	1 Maja 34A	21,60	1	

22.	1 Maja 71	39,60	1	
23.	1 Maja 73	17,50	1	
24.	Ogrodowa 49	14,00	3 pokoje ze wspólną kuchnią	
25.	Reja 1	10,80	2	
26.	Reja 7	10,69	1	
27.	Sanatoryjna 9	7,40	1	
28.	Sienkiewicza 1	12,60	2	
29.	Sienkiewicza 5	5,70	1	
30.	Szkolna 8	9,70	1	
31.	Szkolna 13	7,80	2	
32.	Szkolna 15	5,30	1	
33.	Topolowa 1	6,87	1	
34.	Waryńskiego 7	42,69	2	
35.	Waryńskiego 9	19,00	1	

3. DANE DOTYCZĄCE STANU ZARZĄDZANEGO ZASOBU

1. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład zasobu

- a) budynki stanowiących w 100% własność Gminy
- budynki wzniesione przed 1900r. - 72,94 % zasobu
 - budynki wzniesione w latach 1901-1918 - 21,18 % zasobu
 - budynki wzniesione w latach 1919-1944 - 5,88 % zasobu
 - budynki wzniesione po roku 1945 - 0,0 % zasobu

- b) budynki wspólnotowe pozostające w zarządzie ZEJK
- budynki wzniesione przed 1900r. - 46,10 % zasobu
 - budynki wzniesione w latach 1901-1918 - 23,35 % zasobu
 - budynki wzniesione w latach 1919-1944 - 9,59 % zasobu
 - budynki wzniesione w latach 1945-1960 - 16,17 % zasobu
 - budynki wzniesione po roku 1961 - 4,79 % zasobu

2. Standardy lokali mieszkalnych

- a) lokale będące w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy
- instalacja wodociągowa - 100,00%
 - instalacja elektryczna - 100,00%
 - instalacja sanitarna - 63,52%
 - instalacja gazowa - 83,52%

- b) lokale w budynkach wspólnotowych
- instalacja wodociągowa 99,40%
 - instalacja elektryczna 100,00%
 - instalacja sanitarna 76,04%
 - instalacja gazowa 98,20%

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

L.p	<i>Adres Budynku</i>	<i>Kubatura budynku</i> [m ³]	<i>Ilość lokali</i> w budynku	<i>Ilość lokali</i> zamieszkałych
1.	ul. Jeleniogórska 4	772	5	3
2.	ul. Karkonoska 6	676	3	2
3.	ul. Karkonoska 8	676	3	0
4.	ul. Karkonoska 10	676	6	2
5.	ul. Ogrodowa 45	946	3	2 + 1.u.
6.	ul. Ogrodowa 53	2 540	6	6
7.	ul. Ogrodowa 53A	862	4	4
8.	ul. Ogrodowa 55	514	3	3
9.	ul. Ogrodowa 56	2 109	9	8
10.	ul. Sanatoryjna 4	750	2	2
11.	ul. Słoneczna 6	1 147	4	4
12.	ul. Wiejska 25	910	3	3
13.	ul. Wiejska 27	618	1	1
14.	ul. Wiejska 66	463	2	2
15.	ul. Waryńskiego 20	1775	7	18
Razem:		15434	60	60

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

L.p	<i>Adres Budynku</i>	<i>Kubatura budynku</i> [m ³]	<i>Ilość lokali</i> w budynku	<i>Ilość lokali</i> zamieszkałych
1.	ul. Ogrodowa 43	1 183	5	1
2.	ul. Dworcowa 4	662	4	2
Razem:		1 845	9	3

Rozdział III

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego

Rodzaj kosztu	Rok				
	2011	2012	2013	2014	2015
1. Wynagrodzenie zarządcy, koszty administrowania	1 015 910	1 045 400	1 071 500	1 094 000	1 115 890
2. Koszty windykacji należności	112 970	120 500	125 000	127 500	131 000
3. Koszty energii elektrycznej	127 500	131 200	134 480	137 300	140 500
4. Bieżące remonty i konserwacje	231 600	238 300	244 300	250 430	255 450
5. Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym:	265 000	275 000	285 000	295 000	305 000
- w zarządzie ZEZK	135 000	140 000	145 000	150 000	155 000
- w zarządzie obcym	130 000	135 000	140 000	145 000	150 000
6. Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie ZEZK	894 110	920 050	943 050	962 850	982 110
7. Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie obcym	184 120	189 460	194 200	198 300	202 250
8. 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.	532 050	547 500	561 200	572 950	584 400
RAZEM	3 363 260	3 467 410	3 558 730	3 638 330	3 716 600

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za komunalne lokale mieszkalne (analogiczne zasady stosuje się w odniesieniu do lokali zamiennych i do pomieszczeń tymczasowych),
 - b) za lokale socjalne
 - 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 2011r.
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 stałych, 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

20. 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 zapisów pkt 12 nie stosuje się.

21. 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 standardowy		50

Uwagi dotyczące zasad określonych w tabeli w punkcie 21:

- Podwyżki mają charakter obligatoryjny, tzn. jeżeli występuje przyczyna uzasadniająca zastosowanie podwyżki, stosuje się podwyżkę w wysokości podanej tabeli.
- 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%).
- 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; 33; 34a; 35; 36; 46; 46a; 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:
 - b) mieszkanie na parterze (I p.) w ciemnym podwórku,
 - c) mieszkanie o wszystkich oknach skierowanych na północ,
 - d) mieszkanie na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu,
 - e) mieszkanie ze wspólnym przedpokojem
 - f) mieszkanie z kuchnią bez dostępu światła słonecznego
- zwyczaję za wyposażenie lokalu w c.o. uważa się zarówno wyposażenie w instalację etażowego ogrzewania w lokalu, jak również zasilanie lokalu w ciepło z kotłowni lokalnej, bądź sieci PEC

- 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.

22. 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 ² wolna od czynszu	przy piwnicy do 4 m ² wolna od czynszu
	Powyżej 4,0 m ² wolna od czynszu	Przy piwnicy powyżej 4 m ² Naliczenie czynszu
Olej, gaz, energia elektryczna, kotłownia lokalna	wolna od czynszu bez względu na powierzchnię	Naliczenie czynszu

- Stawka czynszu za ponadnormatywne pomieszczenia gospodarcze za m² będzie się kształtowała następująco:
 - 1) rok 2011 – 6,00 zł
 - 2) rok 2012 – 6,24 zł
 - 3) rok 2013 – 6,49 zł
 - 4) rok 2014- 6,75 zł
 - 5) rok 2015 – 7,02 zł
- Czynsz za pomieszczenia gospodarcze (tabela powyżej) pobiera się do chwili, kiedy stan techniczny tych pomieszczeń gospodarczych pozwala na ich użytkowanie.

Rozdział V

Planowana sprzedaż

1. W latach 2011 - 2015 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 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

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 nieruchomość 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.

Rozdział VI

Rzeczywiste potrzeby remontowe

1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2011-2015 prezentuje poniższa tabela.

L.p	Zakres remontów		2011	2012	2013	2014	2015	Łącznie	
								Ilość budynków	Kwota
1	Remonty kapitalne i inwestycje	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	1 515 000
		Kwota	1 000 000	185 000	100 000	130 000	100 000		
2	Przyłączenie budynków do sieci sanitarnej	Ilość budynków	22	0	0	0	0	22	129 000
		Kwota	129000	0	0	0	0		
3	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	2	2	2	2	3	11	27 500
		Kwota	5 000	5 000	5 000	5 000	7 500		
4	Wymiana instalacji elektrycznych	Ilość budynków	3	2	2	2	3	12	36 000
		Kwota	9 000	6 000	6 000	6 000	9 000		
5	Ogrzewanie piecowe	Ilość budynków	6	6	5	5	4	26	88 000
		Kwota	20 000	20 000	17 000	17 000	14 000		

6	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	<i>Ilość budynków</i>	3	4	4	4	5	20	600 000
		<i>Kwota</i>	90 000	120 000	120 000	120 000	150 000		
7	RAZEM	<i>Kwota</i>	1253000	336000	248000	278000	280500	2 395500	

Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie nie pogorszonym, 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 2011-2015 prezentuje poniższa tabela.

L.p.	Zakres remontów		2011	2012	2013	2014	2015	Łącznie	
								<i>Ilość budynków</i>	<i>Kwota</i>
1	Przyłączenie budynków do sieci sanitarnej	<i>Ilość budynków</i>	6	6	6	7	7	32	320 000
		<i>Kwota</i>	60000	60000	60000	70000	70000		
2	Wymiana instalacji gazowych	<i>Ilość budynków</i>	2	2	2	2	3	11	27 500
		<i>Kwota</i>	5 000	5 000	5 000	5 000	7 500		
3	Wymiana instalacji elektrycznych	<i>Ilość budynków</i>	3	2	2	2	3	12	36 000
		<i>Kwota</i>	9 000	6 000	6 000	6 000	9 000		
4	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	<i>Ilość budynków</i>	11	12	13	14	15	65	2 109 000
		<i>Kwota</i>	476 000	690 000	320 000	250 000	373 000		
5	RAZEM	<i>Kwota</i>	496 000	761 000	391 000	331 000	459 500	2 492 500	

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 2011-2015 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych, wynajem powierzchni budynków pod reklamy, banery oraz dotacje z budżetu gminy.

2. Dodatkowe źródło finansowania stanowić będzie także wpływ z czynszów za lokale mieszczące się w nowym budownictwie mieszkaniowym wg zasad określonych podstawowych założeniach programu.

3. Miasto Kowary będzie także występowała do MSWiA o środki na przeprowadzenie remontów z programu na rzecz poprawy warunków bytowych rodzin romskich.

4. Planowane jest również wnioskowanie o uruchomienie rządowego programu finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, komunalnych oraz mieszkań chronionych.

Rozdział VIII

Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Miasto Kowary sprawuje zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym, przy pomocy zakładu budżetowego pod nazwą: Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach. Do jego zadań należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.