

**UCHWAŁA NR XXVI/118/25
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na
lata 2026 -2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz 1153) 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 2023 r. poz.725), Rada Miejska w Kowarach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2026 - 2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kowarach

Tadeusz Cwynar

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2026 – 2030

ROZDZIAŁ I

Katalog skrótów i pojęć

Ileokroć w niniejszym programie jest mowa o:

- **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kowary.
- **Mieście** – należy przez to rozumieć Miasto Kowary.
- **ZEZK** – należy przez to rozumieć Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach.
- **KSWiK** – należy przez to rozumieć Karkonoski System Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kowarach.
- **PEC** – Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Wałbrzychu.
- **JTBS** – Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- **Spółdzielni mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć – Spółdzielnię mieszkaniową “Pod Śnieżką” w Kowarach.
- **Lokal socjalny** – to 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.
- **Mieszkanie komunalne** – to trwale wydzielony fragment nieruchomości, który służy do zaspokojenia potrzeb bytowych co najmniej jednej osoby. Zazwyczaj składa się z kilku pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Zgodnie z ustawą o własności lokali, *lokal mieszkalny to wydzielona trwałymi ścianami izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych*. Stanowi własność gminy.
- **Mieszkanie treningowe** – to rodzaj mieszkania w którym świadczy się usługi bytowe, pracę socjalną oraz naukę w obszarze rozwijania lub utrwalania niezależności, sprawności w zakresie samoobsługi, pełnienia ról społecznych w integracji ze społecznością lokalną, w celu umożliwienia prowadzenia niezależnego życia.
- **Mieszkanie wspomagane** – to rodzaj mieszkania w którym świadczy się usługi bytowe, pracę socjalną oraz pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w codziennym funkcjonowaniu i realizacji kontaktów społecznych, w celu utrzymania lub rozwijania niezależności osoby na poziomie jej psychofizycznych możliwości.
- **Pomieszczeniu gospodarczym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkownikom budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych.

- **Ogrzewaczu** – należy przez to rozumieć instalację spalania paliw, która nie dostarcza ciepła do systemu centralnego ogrzewania, tylko bezpośrednio wydziela ciepło lub w połączeniu z przekazywaniem ciepła do cieczy lub systemu dystrybucji gorącego powietrza. Ogrzewaczem jest między innymi piec kaflowy, kominek, koza, trzon kuchenny, kuchnia węglowa, piec przenośny i inne tego typu urządzenia.

Wprowadzenie

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 Gminy został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

Podstawowe założenia:

1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
2. Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

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 Gminy, znajdujące się 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. Zakłada się rozbiórkę ze środków budżetu Miasta wszystkich budynków do tego przewidzianych.

7. Przekazanie rozliczenia za dostarczenie wody i odbiór ścieków do KSWiK.

8. Planuje się utrzymanie odpowiedniej 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.

9. Zabezpieczone zostaną w budżecie 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm).

10. 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 wg stanu na dzień 30.06.2025 r.:

- Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi **16 625 m²** z czego:
- w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – **5 438 m²**
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – **11 187 m²**

2. Stan zasobów i sposób zarządzania w/g stanu na dzień 30.06.2025 r.:

liczba lokali gminnych łącznie:

- mieszkalnych: **410** o powierzchni **16 625 m²**, zlokalizowanych w **155** budynkach, w tym również lokale socjalne w ilości **45** o łącznej powierzchni **1 354 m²** i 1 lokal chroniony o powierzchni **46,7 m²**

- użytkowych: **20** o powierzchni **1 309 m²** zlokalizowanych w 19 budynkach.

Na powyższą ilość składa się:

liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy;

- mieszkalnych: **140** o powierzchni **5 438 m²** zlokalizowanych w **26** budynkach

liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych ZEJK:

- mieszkalnych: **219** o powierzchni **8 933 m²** zlokalizowanych w **98** budynkach
- użytkowych: **14** o powierzchni **859 m²** zlokalizowanych w **14** budynkach

liczba gminnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z obcym zarządem:

- mieszkalnych: **51** o powierzchni **2 254 m²** zlokalizowanych w **31** budynkach
- użytkowych: **6** o powierzchni **450 m²** zlokalizowanych w **6** budynkach

Na dzień 30.06.2025 r. w zarządzie ZEJK było **410** lokali mieszkalnych, wśród których znajdują się 45 lokali socjalnych oraz 20 lokali użytkowych (dwa lokale użytkowe oddano w najem na magazyny, jeden lokal użytkowy przekazano w najem Polskiemu Komitetowi Pomocy Społecznej Zarządu Miejskiego w Kowarach przy ulicy Ogrodowej 38 i jeden Stowarzyszeniu Lokalnej Grupy Działania Partnerstwa Ducha Gór przy ulicy 1 Maja 9).

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	POWIERZCH NIA W M ²	IŁOŚĆ LOKALI
1.1	Lokale zarządzane przez ZEJK w budynkach komunalnych w Kowarach	5 748	160
	a) lokale mieszkalne	5 438	140
	<i>w tym: lokale socjalne</i>	<i>1 354</i>	<i>45</i>
	c) pozostałe lokale (pomieszczenia gospodarcze, garaże)	310	20
1.2.	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez ZEJK, w tym:	10 099	265
	a) lokale mieszkalne	8 933	219
	b) lokale użytkowe	859	14
	c) pozostałe lokale	307	32
1.3.	Lokale gminne w budynkach WM w obcym zarządzie, w tym:	2 704	57
	a) lokale mieszkalne	2 254	51
	b) lokale użytkowe	450	6

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	7	5	2
2.	Główna 12	6	6	0
3.	Kowalska 24	9	6	3
4.	Łomnicka 13	8	2	6
5.	Łomnicka 14	11	3	8
6.	Polna 7	6	3	3
7.	Jeleniogórska 4	6	4	2
8.	Ludwika Waryńskiego 21	4	2	2
9.	Wiejska 38	8	4	4
10.	1 Maja 49	3	1	2
Razem		68	36	32

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 (10 lokali)	Lokale mieszkalne nabyte na rynku wtórnym przez Gminę w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2.	Ludwika 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 30.06.2025 r.

Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez ZEKK Kowary – **106** wspólnot usytuowanych w **109** budynkach. Różnica wynika z tego, że 3 wspólnoty mieszkaniowe są utworzone przez 2 budynki.

Wspólnoty, które tworzą dwa budynki:

- Wspólnota mieszkaniowa Nadrzeczna 1-2
- Wspólnota mieszkaniowa Słoneczna 2-4
- Wspólnota mieszkaniowa Wiejska 7-7a

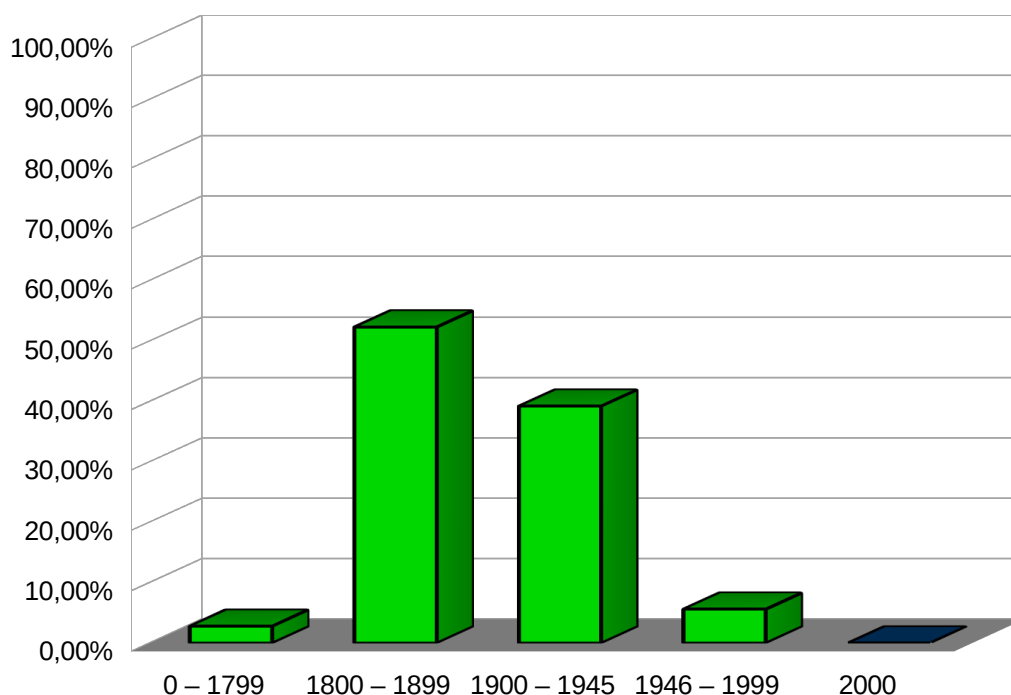
Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie obcym, w których Gmina Miejska Kowary posiada udziały – **31** wspólnot.

Dane dotyczące stanu zarządzanego zasobu:

1. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład zasobu

a) budynki wspólnotowe pozostające w zarządzie ZEJK

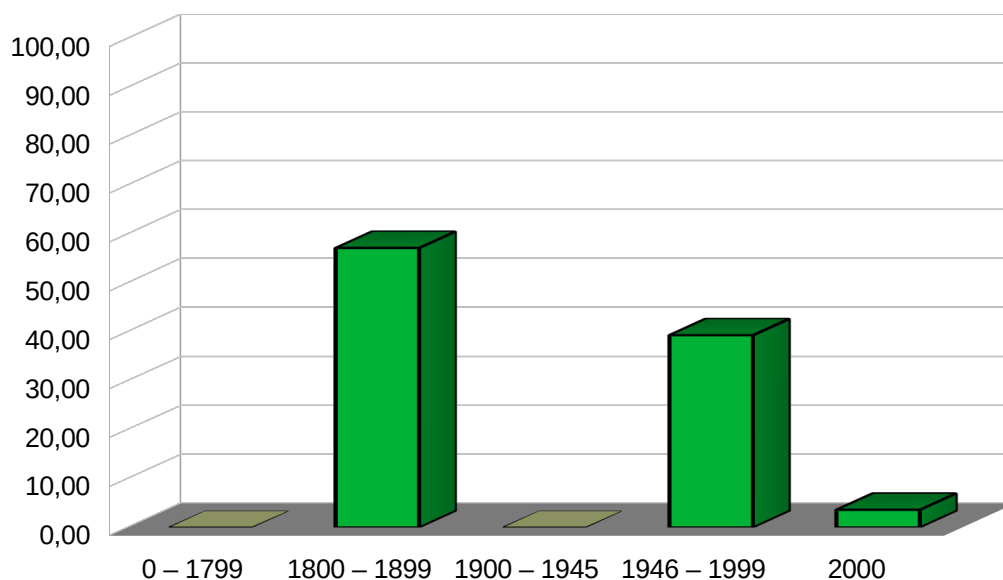
- | | |
|--|---------|
| • Budynki wzniesione przed 1800 r.: | 2,8 % |
| • Budynki wzniesione w latach 1800 – 1899: | 52,34 % |
| • Budynki wzniesione w latach 1900 – 1945: | 39,25 % |
| • Budynki wzniesione w latach 1946 – 1999: | 5,61 % |
| • Budynki wzniesione po roku 2000: | 0 % |



b) budynki stanowiących w 100% własność Gminy

- Budynki wzniesione przed 1800 r.: 0,00 %
- Budynki wzniesione w latach 1800 – 1899: 57,14 %
- Budynki wzniesione w latach 1900 – 1945: 0,00%
- Budynki wzniesione w latach 1946 – 1999: 39,29 %
- Budynki wzniesione po roku 2000: 3,57 %

STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW



2. 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 %	99,06 %
Instalacja elektryczna	100,00 %	100,00 %
Instalacja gazowa	86,66 %	93,80 %

3. Wykaz budynków mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny przeznaczonych do remontu kapitalnego.

L.P	ADRES BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	OBECNA ILOŚĆ LOKALI W BUDYNKU
1.	ul. Ludwika Waryńskiego 8	238 m ²	7
Razem:		238 m ²	7

Na lata 2026 – 2030 zaplanowano przebudowę budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 83/7 w obręb 1 w Kowarach przy ul. Ludwika Waryńskiego 8.

W tym celu zlecono wykonanie dokumentacji projektowej, 7 sierpnia 2025 r. uzyskano decyzję nr 380/2025 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem architektoniczno – budowlanym udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą rewitalizację i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną.

Rewitalizowany obiekt będzie posiadał 8 lokali mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt, w tym 2 mieszkania usytuowane na parterze budynku będą przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Projektowane są również 3 miejsca parkingowe w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej.

W chwili obecnej są poszukiwane środki zewnętrzne na rewitalizację i przebudowę budynku.

ROZDZIAŁ III

Porównanie stanu zasobu na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2021-2025

Opis danych	Stan zasobów w 2021 roku	Stan zasobów w 2025 roku
Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych	26 525 m ²	16 625 m ²
Ilość lokali mieszkalnych	630	410
Ilość lokali użytkowych	32	20
Ilość budynków w 100% gminnych	60	26
Ilość wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZEJK	146	109
Ilość wspólnot mieszkaniowych w zarządzie obcym, w których gmina posiada udziały	39	31
Stawka bazowa czynszu za lokal mieszkalny	6,38 zł/m ²	11,43 zł/m ²

Na przestrzeni lat 2021 – 2025 zasób Gminy uległ zmniejszeniu. W wyniku prowadzonej przez Miasto polityki sprzedaży lokali zbyto 220 lokali mieszkalnych i 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9 900 m². Zmniejszyła się również ilość budynków komunalnych o 34 oraz o 37 budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZEJK.

Na mocy Zarządzenia Nr 0050.69.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 19 maja 2025 r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary, ustalono od 1 września 2025 r. miesięczną stawkę bazową czynszu na poziomie 11,43 zł/m², która jest corocznie rewaloryzowana o minimalny wskaźnik inflacji.

ROZDZIAŁ IV

Planowane koszty utrzymania zasobu komunalnego

Prognoza wieloletnia na lata 2026-2030						
Rodzaj kosztu		Rok				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wynagrodzenie zarządcy, koszty administracji	1 802 000	1 818 000	1 822 000	1 835 000	1 840 000
2.	Koszty windykacji należności	39 000	40 200	42 000	42 000	43 000
3.	Koszty energii elektrycznej	42 000	43 300	44 000	45 300	46 600
4.	Bieżące remonty i konserwacje	260 000	265 000	267 500	277 000	275 000
5.	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym:	303 000	296 000	290 000	288 000	280 000
	w zarządzie ZEJK	208 000	202 000	196 000	196 000	190 000
	w zarządzie obcym	95 000	94 000	94 000	92 000	90 000
6.	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie ZEJK	138 000	134 000	130 000	130 000	126 000
7.	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie obcym	56 000	55 000	55 000	53 800	52 600
8.	Pozostałe koszty , w tym:	1 752 130	1 758 800	1 775 000	1 785 000	1 800 500
9.	materiały budowlane, wyposażenie, środki czystości, usługi kominiarskie, usługi gazownicze, dezynfekcja , deratyzacja, ubezpieczenie majątkowe, usługi transportowe (praca sprzętu - podnośnik), prowizje bankowe	-	-	-	-	-
RAZEM:		4 695 130	4 706 300	4 715 500	4 744 100	4 743 700

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:
 - a) za komunalne lokale mieszkalne (analogiczne zasady stosuje się do lokali zamiennych),
 - b) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
 - c) za pomieszczenia gospodarcze.
3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta Kowary 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 podnoszona z zachowaniem terminów wypowiedzenia, począwszy od lipca 2026 r. o m.in. wskaźnik inflacji.
5. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu że 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 bazową 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 pkt. 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 pkt. 11 nie stosuje się.

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 *2)	10 %	- za zły stan techniczny lokalu	5 %
- lokal w budynku, w którym po 01.01.2025 r. wykonano remont elewacji (termomodernizacja) lub klatki schodowej lub dachu.	10 %	- za posadzkę poniżej poziomu gruntu	5 %
- lokal mieszkalny w nowo powstałym budynku	20 %	- za brak instalacji gazowej	5 %
- lokal w budynku posiadającym windę	5 %	- za brak łazienki lub łazienkę poza lokalem	5 %
		- za w.c. poza lokalem	5 %
		- za ogrzewacz	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 ulicy 1. Maja od skrzyżowania ulic 1. Maja – Pocztowa – Górnicza do skrzyżowania ulicy 1. Maja i Placu Franciszkańskiego,
- 3) podwyżka za wykonanie remontu elewacji (termomodernizacji), klatki schodowej lub dachu,
- 4) podwyżka za najem lokalu w nowo powstałym budynku,
- 5) podwyżka za najem lokalu mieszkalnego, w budynku posiadającym windę.

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: instalację gazową, instalację grzewczą, łazienkę, w.c. z wyjątkiem lokali, których źródłem ciepła są ogrzewacze.

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	naliczana opłata	naliczana opłata
Brak piwnicy	brak opłaty	naliczana opłata

1. Pomieszczenia gospodarcze w piwnicy, jako pomieszczenia pomocnicze do lokali mieszkalnych, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozostają nieoczynszowane.
2. Naliczone zostaną opłaty za użytkowanie wszystkich pomieszczeń gospodarczych usytuowanych poza budynkiem, za wyjątkiem sytuacji opisanej w pkt. 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 za pozostałe nalicza się czynsz.

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

- 1) rok 2026 – 4,50 zł/m²
- 2) rok 2027 – 4,80 zł/m²
- 3) rok 2028 – 5,10 zł/m²
- 4) rok 2029 – 5,40 zł/m²
- 5) rok 2030- 5,80 zł/m²

Zmiany wysokości opłat za użytkowanie pomieszczeń gospodarczych będą wprowadzane od 01.01.2026 r. corocznie, nie będą skutkować zmianą umowy.

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:

- przedsądowe,
- sądowe.

Podejmowane **czynności przedsądowe** będą zmierzać do odzyskania wierzytelności, poprzez kierowanie do dłużników:

1. Wezwań do zapłaty z wyznaczonym siedmiodniowym terminem płatności.
2. Wezwań do zapłaty przed wypowiedzeniem umowy najmu (miesięczny termin przed wypowiedzeniem). W przypadku braku reakcji na wezwanie do zapłaty przed wypowiedzeniem, umowa najmu zostanie wypowiedziana, a w stosownym momencie po odebraniu tytułu prawnego do lokalu doręczone zostanie wezwanie do opróżnienia i opuszczenia lokalu.
3. Przedsądowych wezwań do zapłaty.

Wyżej wymienione wezwania doręczane będą do wszystkich pełnoletnich mieszkańców zadłużonego lokalu przez pracownika ZEJK za potwierdzeniem odbioru.

Nieodłącznym elementem windykacji przedsądowej będzie kontakt telefoniczny oraz osobisty z dłużnikami (bezpośrednie wizyty domowe). W ramach polubownego dochodzenia do zaspokojenia roszczeń wielu przypadkach dochodzić będzie do:

1. Podpisania porozumień w postaci ugód. Rozłożenie należności na raty poprzedzone deklaracją uznania długu jest narzędziem windykacyjnym, pozwalającym dłużnikowi na spłatę zadłużenia uwzględniającym jego miesięczne możliwości spłaty, a wierzycielowi na odzyskanie należności. W przypadku rozłożenia zadłużenia na raty, udzielana będzie dłużnikowi pomoc (ulga) w postaci wstrzymania naliczania odsetek do dnia spłaty długu.
2. Zawarcia umów dotyczących zamiany formy spłaty zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe. Zamiana formy zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe pozwala dłużnikom na odpracowanie zadłużenia względem Gminy. Przedmiotem świadczeń rzeczowych mogą być drobne prace porządkowe, remontowo - konserwacyjne oraz pomocnicze prace administracyjne i usługowe świadczone na rzecz Wierzyciela. Program związany z możliwością „odpracowania” zadłużenia powoduje jedynie proporcjonalne do przepracowanych godzin zmniejszenie zaległości czynszowych, natomiast nie przynosi Właścicielowi – Zarządowi Zasobów Komunalnych w Kowarach wpływów pozwalających na

bieżące realizowanie planowanych niezbędnych prac remontowych mających na celu poprawę oraz utrzymanie płynności działań.

W sytuacjach, w których windykacja miękka nie przyniesie oczekiwanych efektów, wdrożona zostanie **windykacja sądowa**. Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach za pośrednictwem pełnomocnika – Radcy Prawnego będzie kierował do Sądu pozew o zapłatę bądź opróżnienie i opuszczenie zadłużonego lokalu. Z chwilą uzyskania tytułu prawnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności oraz braku reakcji ze strony dłużnika w postaci uregulowania zadłużenia sprawa zostanie przekazana do Komornika celem wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Koszty związane z opłatami sądowymi oraz kosztami postępowań egzekucyjnych poniesionych w roku 2025 roku to około 18 000 zł. W przeważającej części, dłużnikami są osoby fizyczne korzystające z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kowarach nie mające stałego źródła dochodu, co często skutkuje brakiem skuteczności egzekucji komorniczych i umorzeniem postępowań przez komornika.

W okresie od dnia 01.09.2021 r. do dnia 28.10.2025 r. do Sądu zostało złożonych 98 pozwów o zapłatę. W tym samym okresie 82 postępowania egzekucyjne zostały umorzone przez komorników wobec bezskuteczności.

W okresie od 2022 r. do chwili obecnej przeprowadzonych zostało 30 eksmisji. Aktualnie 15 spraw dotyczących opróżnienia i opuszczenia lokalu jest w toku, 18 spraw posiada wydany wyrok eksmisji (w tym 4 eksmisje posiadają orzeczenie Sądu o braku możliwości zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego). W 2025 roku zostało przeprowadzonych 9 eksmisji, 6 z nich zostało zrealizowanych na podstawie wyroku z prawem do zawarcia umowy lokalu socjalnego natomiast 3 z nich stanowiły o jego braku.

Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych posiada w swym zasobie 395 aktualnie zamieszkałych lokali mieszkalnych oraz 15 lokali użytkowych. 59 lokali komunalnych oraz 17 lokali socjalnych posiada zadłużenie. Podkreślić należy, iż w skład lokali zadłużonych wchodzi również te, które z różnych przyczyn zostały opuszczone przez dłużników, a zadłużenie w dalszym ciągu je obciąża. Suma lokali obecnie zadłużonych to 196, a liczba ta składa się na 92 lokale mieszkalne opuszczone przez dłużników, 77 lokali mieszkalnych zajmowanych przez dłużników, 21 lokali zadłużonych przez zmarłych najemców oraz 6 lokali użytkowych niegdyś będących w zasobie ZEJK (mieszczących się przy ul. 1 Maja 24A, Karkonoskiej 14/1U, Bema 12/1U, Ogrodowej 2/1U, Waryńskiego 6, Łomnickiej 17/1U) i które zostały sprzedane.

Stan zadłużenia oraz ilość zadłużonych lokali w okresie od 2021 r. do 2025 r. kształtowały się następująco:

Rok	Ilość lokali	Wysokość zadłużenia
Wrzesień 2021	326	3 495 857,21 zł
Wrzesień 2022	282	3 571 985,84 zł
Wrzesień 2023	247	3 078 655,71 zł
Wrzesień 2024	215	2 858 104,10 zł
Wrzesień 2025	196	2 625 559,69 zł

(wysokość zadłużenia nie obejmuje odsetek). Spadek wysokości zadłużenia w znacznym zakresie wynika z wykonanych w okresie między 2021 r. a 2025 r. umorzeń w związku z przedawnieniem roszczeń.

Poniżej przedstawiamy tabelę dotyczącą naliczeń czynszu oraz wpłat uiszczanych przez najemców lokali mieszkalnych za okres od stycznia do lipca 2025 r. Jak widać na poniższym zestawieniu, suma niedopłaty czynszów od stycznia do lipca 2025 r. wynosi **288 540,83 zł**.

Miesiąc	Naliczenie czynszu	Wpłaty najemców	Różnica pomiędzy wpłatami a naliczeniami czynszu
Styczeń	201 786,38 zł	174 762,65 zł	- 27 023,73 zł
Luty	199 451,63 zł	141 055,04 zł	-58 396,59 zł
Marzec	199 688,06 zł	164 823,16 zł	-34 864,90 zł
Kwiecień	200 082,33 zł	163 600,58 zł	-36 481,75 zł
Maj	199 163,11 zł	149 563,69 zł	-49 599,42 zł
Czerwiec	201 931,24 zł	162 215,07 zł	-39 716,17 zł
Lipiec	200 110,97 zł	157 652,70 zł	-42 458,27 zł
Razem	<u>1 402 213,72 zł</u>	<u>1 113 672,89 zł</u>	<u>-288 540,83 zł</u>

Odnosząc się do w/w niedopłaty w wysokości 288 540,83 zł za okres od I.2025 do VII.2025. Wspomniana kwota jaka mogłaby pokryć część kosztów związanych z koniecznymi do wykonania w 2025 r. remontami dachów, wymianą instalacji gazowych oraz instalacji elektrycznych. (zgodnie z tabelą nr 1 „Rzeczywiste potrzeby remontowe”)

ROZDZIAŁ VI

Planowana sprzedaż i opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026-2030

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych		Średnia powierzchnia lokalu	Ogółem powierzchnia sprzedanych lokali
	bezprzetargowo	w licytacji		
2026	30	0	50 m ²	1 300m ²
2027	30	1	50 m ²	1 300m ²
2028	30	1	50 m ²	1 300m ²
2029	30	1	50 m ²	1 300m ²
2030	30	0	50 m ²	1 300m ²

1. W latach 2026 - 2030 sprzedaż lokali mieszkalnych jest prognozowana w liczbie około 30 lokali rocznie.
2. W celu racjonalizacji procesu sprzedaży lokali mieszkalnych, podejmowane będą działania takie jak:
 - a) 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,
 - b) do realizacji zamierzeń określonych w podpunkcie 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,
 - c) 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:
 - a) 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;
- b)** nieużytkowane lokale użytkowe będą mogły być przekształcane na lokale mieszkalne, jeśli pozwoli na to plan zagospodarowania przestrzennego;
 - c)** stopniowo wycofywane będą z eksploatacji, następnie poddane sprzedaży lub zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność Gminy, znajdujące się w bardzo złym stanie technicznym. W związku z tym, konieczne będzie zabezpieczenie lokali zamiennych lokatorom;
 - d)** 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;
 - e)** zakłada się rozbiórkę ze środków budżetu wszystkich budynków do tego przewidzianych;
 - f)** 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;
 - g)** 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;
 - h)** stymulowanie procesu zamian mieszkań z uwzględnieniem dopasowania gospodarstw domowych do zajmowanych lokali w kontekście wielkości lokalu i możliwości finansowych najemców;
 - i)** utworzenie mieszkania wspomaganego przy ulicy Ogrodowej 37, którym dysponował będzie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
 - j)** realizacja na Osiedlu „Wichrowa Równia” inwestycji mieszkaniowej JTBS polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku technicznego z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (liczba tworzonych lokali mieszkalnych: 42 o powierzchni użytkowej 1883,79 m²);
 - k)** przewiduje się dokonywanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali poprzez:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Rzeczywiste potrzeby remontowe

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2026-2030 prezentuje poniższa tabela. Nr 1

L.p.	Zakres remontów		2026	2027	2028	2029	2030	Łącznie	
								Ilość budynków	Kwota
1.	Remonty dachów	Ilość budynków	2	2	1	1	1	7	746 000
		Kwota	126 000	160 000	160 000	200 000	100 000		
2.	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	277 000
		Kwota	86 000	34 000	65 000	50 000	42 000		
3.	Instalacje elektryczne	Ilość budynków i lokali	1	1	1	1	1	5	232 000
		Kwota	67 000	50 000	50 000	45 000	20 000		
4.	Wymiana źródeł ciepła	Ilość lokali	2	2	2	2	2	10	123 000
		Kwota	30 000	30 000	30 000	30 000	3 000		
5.	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	Ilość budynków	1	1	1	2	1	6	1 930 000
		Kwota	315 000	870 000	290 000	220 000	235 000		
RAZEM:		Kwota	624 000	1 144 000	595 000	545 000	400 000	3 308 000	

Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie nie pogorszone, 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 nr 1.

Remont dachu

L.p.	Adres	Wartość
1.	1 Maja 49	90 000
2.	1 Maja 75	67 000
3.	Ogrodowa 46	70 000
4.	Jeleniogórska 4	59 000

5.	Wiejska 43	160 000
6.	Wiejska 38	200 000
7.	Wiejska 67	100 000
	Razem	746 000

Wymiana instalacji gazowych oraz montaż kominów wentylacyjnych i spalinowych

L.p.	Adres	Wartość
1.	Łomnicka 13	86 000
2.	Ogrodowa 46	34 000
3.	Wiejska 67	65 000
4.	Jeleniogórska 4	50 000
5.	Ogrodowa 58	42 000
	Razem	277 000

Modernizacja wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku

L.p.	Adres	Wartość
1.	Łomnicka 13	67 000
2.	Polna 7	50 000
3.	1 Maja 49	20 000
4.	Ogrodowa 36	45 000
5.	Ogrodowa 35	50 000
	Razem	232 000

Ogólnobudowlane – remonty dachów i kominów, elewacji itp.

L.p.	Adres	Wartość
1.	Ogrodowa 35	315 000
2.	Ogrodowa 53	870 000
3.	Łomnicka 14	290 000
4.	1 Maja 69	120 000
5.	Ogrodowa 36	100 000
6.	1 Maja 94	235 000
	Razem	1 930 000

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

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w latach 2026-2030 prezentuje poniższa tabela nr 2

L.p.	Zakres remontów		2026	2027	2028	2029	2030	Łącznie	
								Ilość budynków w/lokalii*)	Kwota
1.	Przyłączenie budynków do sieci sanitarnej	Ilość budynków	2	-	-	-	-	2	110 000
		Kwota	110 000	-	-	-	-		
2.	Wymiana instalacji gazowych	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	154 000
		Kwota	18 000	75 000	18 000	25 000	18 000		
3.*	Montaż wodomierzy, wymiana liczników zużycia po utracie legalizacji na wodomierza cyfrowe	Ilość lokali	100	70	70	80	150	470*	188 000
		Kwota	40 000	28 000	28 000	32 000	60 000		
4.	Wymiana instalacji elektrycznych	Ilość budynków	1	1	1	1	1	5	185 000
		Kwota	25 000	100 000	15 000	25 000	20 000		
5.	Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp..	Ilość budynków	1	2	1	2	1	4	3 174 000
		Kwota	1 430 000	600 000	500 000	250 000	394 000		
RAZEM:		Kwota	1 623 000	803 000	561 000	332 000	492 000	3 811 000	

*w wierszu 3 uwzględniono zamontowanie wodomierzy w lokalach (gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy) dotychczas nieopomiarowanych oraz wymianę liczników, które utraciły ważność cechy legalizacyjnej i liczników niesprawnych. Nowe urządzenia pomiarowe będą urządzeniami cyfrowymi o wysokiej precyzji pomiaru.

Budynki wytypowane do remontów ujętych w tabeli w nr 2

Przłączenie budynków do sieci sanitarnej

Lp.	Adres	Wartość
1.	Kowalska 17	60 000
2.	Słoneczna 2-4	50 000
	Razem	110 000

Wymiana instalacji gazowych

L.p.	Adres	Wartość
1.	Wojska Polskiego 8	18 000
2.	Górnicza 2	75 000
3.	1 Maja 45	18 000
4.	1 Maja 22	25 000
5.	1 Maja 26	18 000
	Razem	154 000

Wymiana instalacji elektrycznych

L.p.	Adres	Wartość
1.	1 Maja 33	25 000
2.	Górnicza 2	100 000
3.	Główna 5	15 000
4.	Jeleniogórska 23	20 000
5.	Jeleniogórska 17	25 000
	Razem	185 000

Ogólnobudowlane - remonty dachów i kominów, elewacji itp.

L.p.	Adres	Wartość
1.	Ludwika Waryńskiego 2	1 430 000
2.	1 Maja 5	300 000
3.	1 Maja 35	300 000
4.	Karkonoska 2	500 000
5.	Jeleniogórska 5	100 000
6.	Pocztowa 10	150 000
7.	Ludwika Waryńskiego 11	394 000
	Razem	3 174 000

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.

Wymiana źródeł ciepła

W związku z uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw konieczne jest przeprowadzenie modernizacji w lokach mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Aktualnie w budynkach komunalnych usytuowane są 103 lokale mieszkalne, w których znajdują się urządzenia grzewcze nie spełniające rygoru uchwały, o której mowa wyżej.

Mając na uwadze potrzeby remontowe lokale te można podzielić na dwie grupy:

- lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania – 29
- lokale wyposażone w piece kaflowe i innego rodzaju ogrzewacze – 74

Natomiast w budynkach wspólnotowych znajdują się 204 lokale mieszkalne, w których urządzenia grzewcze nie spełniają wymaganych norm emisji spalin:

- lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania – 85
- lokale wyposażone w piece kaflowe i innego rodzaju ogrzewacze – 119

Rozliczenia dostawę wody i odprowadzenie ścieków

1. Stan obecny

Realizacja założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary sporządzonego na lata 2021 - 2025 dotyczących zamontowania wodomierzy z możliwością odczytu radiowego w lokalach mieszkalnych pozwoliła na zawarcie indywidualnych umów na dostawę wody i odbiór ścieków we wszystkich budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w 95 budynkach ze 104 wspólnot mieszkaniowych obecnie zarządzanych przez ZEJK.

W budynkach tych rozliczanie zużycia wody i odbioru ścieków prowadzone jest przez spółkę KSWIK na podstawie dokonywanych raz w miesiącu odczytów i wystawianiu faktur poszczególnym odbiorcom.

W zakresie Zarządcy pozostaje rozliczenie wody i odbiór ścieków w pozostałych 9 budynkach wspólnotowych, a także rozliczenie różnic pomiędzy zużyciem wody w poszczególnych lokalach a zużyciem wykazany na wodomierzu głównym oraz rozliczanie opłaty abonamentowej wprowadzonej przez spółkę KSWIK w grudniu 2024 roku.

2. Założenia na lata 2026-2030:

- a)** należy dokończyć proces montowania wodomierzy radiowych i indywidualnego zawierania umów w budynkach z rozliczeniem wody nieprzekazanym jeszcze do KSWiK,
- b)** podjąć negocjacje ze spółką KSWiK w sprawie zmiany umów na dostawę wody i odbiór ścieków dla budynków zarządzanych przez ZEZEK. Zmiana umowy polegałaby na tym, aby ewentualnie występujące różnice w zużyciu wody pomiędzy zużyciem w lokalach, a zużyciem wykazany na wodomierzu głównym były rozliczane na bieżąco i dopisywane do zużycia indywidualnego odbiorców wraz z opłatą abonamentową.
- c)** dokonywać wymiany wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacyjnej,
- d)** należy podjąć działania w celu zredukowania możliwości występowania wyżej opisanych różnic poprzez montowanie wodomierzy cyfrowych, które charakteryzują się większą dokładnością pomiaru. Wodomierze cyfrowe zostaną zastosowane w budynkach, w których rozliczanie wody i ścieków nie zostało jeszcze przekazane do KSWiK. W pozostałych budynkach proces wymiany odbywać się będzie sukcesywnie. Polegał będzie na wymianie w pierwszej kolejności tych liczników, którym kończy się okres ważności cechy legalizacyjnej.

Ciepłownictwo

Gmina posiada w swoim zasobie dwie kotłownie zasilane paliwem gazowym. Jedna z nich zlokalizowana jest w budynku przy ul. Jagiellońskiej 5, w której wytwarzane jest ciepło i podgrzewana jest woda użytkowa dla mieszkańców wspólnot mieszkaniowych utworzonych w budynkach o nr 3,5,7 usytuowanych przy ul. Jagiellońskiej. Druga kotłownia zlokalizowana jest w budynku przy ul. Leśnej 12a, z której wytworzone ciepło dostarczane jest do siedmiu budynków należących do Spółdzielni mieszkaniowej „Pod Śnieżką“, dwóch budynków w których zawiązały się dwie niezależne wspólnoty mieszkaniowe oraz do mieszkania treningowego znajdującego się przy budynku kotłowni.

Mienie Gminy stanowią również cztery węzły ciepłownicze, do których dostarczane jest ciepło z lokalnej kotłowni przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Wałbrzychu.

Trzy węzły znajdują się na osiedlu „Wichrowa Równia“ i rozdzielają ciepło do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię mieszkaniową „Pod Śnieżką“. Ze względu na rosnące koszty zakupu energii cieplnej Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o budowie własnej kotłowni. Następstwem tego było rozwiązanie umowy z PEC i tym samym z dniem 31.05.2025 r. zakończono dostawę ciepła do ww. węzłów cieplnych.

Czwarty węzeł znajduje się na ulicy Jana Matejki. Dostarczona do niego energia ciepła przesyłana jest dalej do pięciu niezależnych Wspólnot mieszkaniowych oraz do czterech budynków należących do Spółdzielni mieszkaniowej „Pod Śnieżką”.

Realizując założenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieniem Gminy Kowary na lata 2021-2025 kotłownia znajdująca się w budynku przy ul. Jagiellońskiej 5 wraz urządzeniami i infrastrukturą, na podstawie stosownej umowy zawartej pomiędzy Gminą Miejską Kowary a wspólnotami mieszkaniowymi Jagiellońska 3,5,7 stały się przedmiotem wieloletniej dzierżawy.

Kotłownia, która znajduje się przy ul. Leśnej 12a również, na zasadzie dzierżawy, przekazana została zewnętrznemu podmiotowi, który pełni rolę operatora kotłowni i dostawcy ciepła.

Obecnie w budynkach, do których dostarczane jest ciepło systemowe, Gmina albo nie posiada własnego udziału w nieruchomości albo posiadany udział jest niewielki.

Dlatego też głównym założeniem na lata 2025-2030 jest sprzedaż kotłowni przy ul. Leśnej 12a i węzła ciepłowniczego zlokalizowanego przy ul. Jana Matejki wraz z infrastrukturą wewnętrzną, którą tworzą wewnętrzna sieć ciepłowniczą wraz komorami i innymi urządzeniami służącymi do produkcji i przesyłu ciepła.

Obecnie rozpoczęto procedurę przetargową w tym zakresie.

Kotłownie zasilane gazem: stan na dzień 30.06.2025 r.

Lokalizacja kotła c.o.	Budynki do których dostarczane jest ciepło	Zarządca
ul. 1-go Maja 4	Wspólnota mieszkaniowa 1. Maja 4	Zarząd Gminy - ZEJK
	Wspólnota mieszkaniowa 1. Maja 6	Zarząd obcy
ul. Leśna 12a	Wspólnota mieszkaniowa Leśna 12	Zarząd obcy
	Wspólnota mieszkaniowa Leśna 14	Zarząd obcy
	7 budynków mieszkalnych, 1 biurowy	Spółdzielnia mieszkaniowa „Pod Śnieżką”

Kotłownia gazowa PEC i węzły ciepłne:

Lokalizacja kotła c.o.	Lokalizacja węzła ciepłnego	Budynki do których dostarczane jest ciepło	Zarządca
ul. Zamkowa 9	ul. Jana Matejki 12 a	ul. Jana Matejki 10,12,14,16,18	Zarząd Gminy - ZEJK
		ul. Matejki 6,8 ul. Słoneczna 8,10	Spółdzielnia mieszkaniowa “Pod Śnieżką”

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Kowary w latach 2026-2030 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.

Gmina Miejska 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 Miejskiej Kowary

Gmina 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 z udziałem Gminy. Nie są przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach objętych niniejszym programem.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 technicznego, 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 2026 – 2030, 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.