



BURMISTRZ MIASTA KOWARY

URZĄD MIEJSKI * UL. I MAJA 1A * 58-530 KOWARY * TEL. +48 75 718 24 16 * TEL. +48 75 643 92 22
FAX: +48 75 761 31 73 * E-MAIL: burmistrz@kowary.pl * www.kowary.pl

Kowary, 18.12.2019r.

INFORMACJA DLA MIESZKAŃCÓW MIESZKAŃ KOMUNALNYCH

Dnia 04.12.2019r. Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych wystąpił z wnioskiem o wydanie zarządzenia **w sprawie podwyżki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.** (załącznik nr 1)

Dnia 18.12.2019r. odbyła się debata w w/w temacie. W jej wyniku określono między innymi zasady pomocy materialnej mieszkańcom Kowar w opłatach poprzez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Wnioski mieszkaniowe można składać do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kowarach w godzinach od godziny 07:15 do godziny 15:15 pokój nr 4. Ewentualnie zapytanie można kierować pod nr tel.

75 718 2113 (wew. 39)

Informujemy, że stan należności czynszowych na 31.10.2019r. Wynosi 3.115.843,89 zł. Należności czynszowe obejmują czynsz i opłaty niezależnie od właściciela czyli opłaty za dostawę wody, odbiór ścieków oraz odpady komunalne. Struktura należności przedstawia następująco:

Należności czynszowe	% udział	Wartość
3.115.843,89 w tym		
czynsz	72,51	2 259 298,43
co	4,46	138 966,63
Odpady komunalne	12,37	385 429,88
Woda ścieki	10,66	332 148,95

W ramach pomocy najemcą znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej i w oparciu o zarządzenie Burmistrza Miasta Kowary w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu zaległości za korzystanie z lokali mieszkaniowych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kowary, w formie świadczenia rzeczowego ZEJK podpisuje tzw. umowy o odpracowanie. Ilość najemców posiadających zadłużenie powyżej 1.000,00 zł w chwili obecnej wynosi 311. W tym są najemcy posiadający zadłużenie na kilku lokalach. Jednocześnie informujemy, że zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30.09.2019r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtwarzania 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych wartość wskaźnika wynosi 3.739,00 zł/m². Ustalona wartość stawki bazowej czynszu dla województwa dolnośląskiego (bez miast Wrocławia) wynosi 9,20 zł.

Obecnie ZEJK podejmuje liczne działania mające na celu obniżkę kosztów osobowych (zmniejszenie stanu zatrudnienia w dziale WM i połączeniu stanowisk) . Kładzie nacisk na optymalne wykorzystanie czynnika ludzkiego. Ponadto w latach 2014 – 2019 w ZEJK wzrosły wynagrodzenia o 13,25% przy wzroście przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce o 19,04% w analogicznym okresie.

Informacja o możliwościach pomocowych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przedstawia (załącznik nr 2).



BURMISTRZ
Elżbieta Zakrzewska

Kowary, dn.04.12.2019r.

Burmistrz Kowar
Elżbieta Zakrzewska
Ul. 1-go Maja 1a
58-530 Kowary

WNIOSK

o wydanie zarządzenia w sprawie podwyżki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.

Na podstawie obecnie obowiązujących przepisów prawa , w oparciu o zapisy Uchwały Rady Miejskiej w Kowarach nr XXII/109/16 z dnia 18 marca 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2016-2020 , zwracamy się z uprzejmą prośbą o wydanie zarządzenia w sprawie podwyżki stawki bazy czynszu za najem lokali mieszkalnych w wysokości:

- 6,38 zł/m² za komunalny lokal mieszkalny
- 3,19 zł/m² za lokal socjalny

UZASADNIENIE

Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach wnioskuje o podwyższenie stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych , tj.o 2,44 zł/m² za komunalny lokal mieszkalny oraz o 1,22 zł/m² za lokal socjalny.

Kalkulacja stawki czynszu przedstawiamy w załączeniu.

Potrzeba zwiększenia stawki bazowej wynika ze stałego wzrostu kosztów eksploatacji substancji mieszkaniowej Gminy (wzrost cen materiałów , usług a także wzrost wysokości zaliczki eksploatacyjnej oraz funduszu remontowego).

Podkreślenia wymaga fakt, iż ostatnia podwyżka stawki bazowej czynszu miała miejsce w 2014 roku. Ponieważ stawka bazowa czynszu , stosownie do zatwierdzonych zasad polityki

czynszowej jest korygowana czynnikami zwiększającymi i zmniejszającymi jej wartość , kwota podwyżki wymiaru czynszu będzie więc uzależniona od tych czynników.

Aby utrzymać w niepogorszonej formie technicznej budynki , istnieje konieczność ustalenia wysokości czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących. Średnia wieku budynków zarządzanych przez ZEK to ponad 100 lat i to wymusza większe nakłady na pokrycie remontów bieżących.

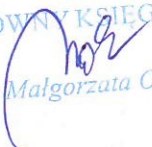
Poniżej przedstawiamy zestawienie stawek czynszu w sąsiednich gminach.

Lp.	Miejscowość	Stawka bazowa dla lokalu mieszkalnego w zł	Stawka dla lokalu socjalnego w zł
1.	Jelenia Góra	8,24	1,5
2.	Piechowice	4,2	2,1
3.	Szklarska Poręba	6,29	2,52
4.	Karpacz	5,95	2,35
5.	Mysłakowice	4,2	2,1
6.	Lubawka	5,46	1,37
7.	Kowary	6,38	3,19

Zatwierdzone stawki będą obowiązywały po uwzględnieniu 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia stawki czynszu stosownie do ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z dnia 26.06.2018, poz.1234).

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/o (MO)

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Małgorzata Osipacz


DYREKTOR
Jerzy Wateha

Załącznik Nr 2

Uprawnienia do dodatków mieszkaniowych

Uprawnienia do dodatków mieszkaniowych przysługują osobom spełniającym równocześnie trzy następujące kryteria:

1. Posiadają tytuł prawny do zajmowanego mieszkania lub oczekują na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny

2. Spełniają kryterium dochodowe

Najniższa emerytura od dnia 1 marca 2019 r. wynosi **1100,00** zł co oznacza, że:

- w przypadku gospodarstwa jednoosobowego dochód nie może przekraczać **1.925,00** zł,
- w przypadku gospodarstwa wieloosobowego nie może przekraczać **1.375,00** zł.

Jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy od określonego wyżej, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę.

Przykład:

Dochód na osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi miesięcznie 1.385,00 zł, czyli przekracza dopuszczalny dochód o 10,00 zł a zatem od wyliczonego dodatku mieszkaniowego wynoszącego np. 180,00 zł odejmujemy wysokość przekroczenia 10,00 zł, co daje dodatek w kwocie 170,00 zł.

3. Spełniają kryterium metrażowe

Powierzchnia normatywna,	Ustępstwa dopuszczone w ustawie tj powierzchnia normatywna + 30%
1 osoby – 35m ²	45,50m ²
2 osób - 40m ²	52,00m ²
3 osób - 45m ²	58,50m ²
4 osób - 55m ²	71,50m ²
5 osób - 65m ²	84,50m ²
6 osób - 70m ²	91,00m ²

a na każdą następną osobę zwiększa się o 5m²

Jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju wówczas normatywną powierzchnię powiększa się o 15m². O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzeka powiatowy zespół do spraw orzekania o stopniu niepełnosprawności.

Wysokość dodatku mieszkaniowego

Dodatek mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy wydatkami mieszkaniowymi przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego a wydatkami na ten cel poniesionymi przez osobę otrzymującą dodatek w wysokości:

a) jeżeli dochód jest niższy od 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym:

15% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie jednoosobowym,

12% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 2-4-osobowym,

10% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

b) jeżeli jest równy lub wyższy od 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym:

20% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie jednoosobowym,

15% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 2-4-osobowym,

12% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

Do wydatków tych, w zależności od tytułu prawnego do zajmowania lokalu, zalicza się: czynsz, wydatki związane z kosztami eksploatacji, funduszem remontowym, ponoszone przez gospodarstwa domowe członków spółdzielni mieszkaniowych, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną ponoszone przez gospodarstwa domowe właścicieli lokali mieszkalnych, z tym że do wysokości czynszu jaki byłby za taki lokal w gminie, a także (niezależnie od rodzaju zasobów) opłaty za energię cieplną, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Nie wlicza się do ww wydatków poniesione z tytułu: ubezpieczeń, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, opłat za gaz przewodowy i energię elektryczną dostarczane do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinne) na cele bytowe.

Ryczałt na zakup opału

Jeżeli osobie przysługuje dodatek, a w jej mieszkaniu nie ma centralnego ogrzewania (c.o.), lub ciepłej wody (c.w.), lub gazu przewodowego z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem, to wówczas przysługuje jej **ryczałt na zakup opału**, stanowiący część dodatku mieszkaniowego. Przy obliczaniu ryczałtu przyjmuje się następujące wydatki:

brak c.o. =	cena 5 kilowatogodzin razy liczba m ² zajmowanej powierzchni, ale nie większej niż określona ustawowo powierzchnia normatywna lokalu
brak c.w. =	cena 20 kilowatogodzin razy liczba osób w gospodarstwie domowym
brak gazu przewodowego =	10 kilowatogodzin w gospodarstwie jednoosobowym + po 2 kilowatogodziny na każdą dodatkową osobę

Dodatek nie może być wyższy od 50 % wydatków na powierzchnię lokalu normatywną lub zajmowaną w przypadku mniejszej od normatywnej oraz nie może być niższy od 2% najniższej emerytury obowiązującej w dniu wydania decyzji. Obecnie jest to kwota 22,00 zł.

Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 6 miesięcy od dnia przyznania dodatku mieszkaniowego, nie mają wpływu na wysokość wypłacanego dodatku mieszkaniowego.

Informacje – dodatek energetyczny

Zryczałtowany dodatek energetyczny przysługuje odbiorcy wrażliwemu energii elektrycznej, czyli osobie pobierającej dodatek mieszkaniowy.

Wysokość dodatku energetycznego w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 kwietnia 2020 r. wynosi:

1. dla gospodarstw prowadzonych przez osobę samotną - 11,37 zł miesięcznie;
2. dla gospodarstw składających się z 2 do 4 osób – 15,80 zł miesięcznie;
3. dla gospodarstw składających się z co najmniej 5 osób - 18,96 zł miesięcznie.

Wysokość dodatku energetycznego za okres od 1 maja 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r. zostanie ogłoszona przez ministra właściwego do spraw gospodarki w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" do dnia 30 kwietnia 2020 r.

Dodatek energetyczny wypłacany jest w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem miesiąca stycznia, w którym dodatek energetyczny wypłacany jest w terminie do 30 stycznia.

Wymagane dokumenty

1. wniosek o przyznanie dodatku energetycznego;
2. kopia umowy kompleksowej (umowa na przesyłanie i sprzedaż energii elektrycznej) lub umowy sprzedaży energii elektrycznej (umowa na sprzedaż energii elektrycznej) oryginał do wglądu;
3. kopia rachunku lub faktury VAT za energię elektryczną (w przypadku wyboru płatności na rachunek bankowy przedsiębiorcy energetycznego, z którym zawarto umowę kompleksową lub umowę sprzedaży energii elektrycznej), oryginał do wglądu;
4. Nr rachunku bankowego / w przypadku wyboru płatności na konto osobiste wnioskodawcy/.

Miejsce złożenia dokumentów

Szczegółowe informacje dot. zasad przyznawania i wypłacania dodatku energetycznego, a także druki wniosków o przyznanie dodatku energetycznego można uzyskać w Dziale Dodatków Mieszkaniowych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kowarach, pokój nr 4 w godz. od 7:15 do 15:15 , informacje Tel. 75 7182113 wewn. 39 , tel. kom. 518-371-798

Przewidywane wydatki na dodatki mieszkaniowe dla **zasobów komunalnych** na podstawie realizacji **za rok 2018 i 2019.**

Rodzaj lokalu	Rok 2018			Rok 2019		
	Wydatki poniesione	Wydatki planowane	Kwota zwiększenia	Wydatki poniesione	Wydatki planowane	Kwota zwiększenia
Komunalne	235.335	315.835	80.500	201.686	272.286	70.600
Socjalne	19.231	23.331	4.100	14.201	17.301	3.100
Razem	254.566	339.166	84.600	215.887	289.587	73.700

Przewidywane wydatki na dodatki mieszkaniowe dla zasobów **TBS** i innych na podstawie realizacji **za rok 2018 i 2019.**

Rodzaj lokalu	Rok 2018			Rok 2019		
	Wydatki poniesione	Wydatki planowane	Kwota zwiększenia	Wydatki poniesione	Wydatki planowane	Kwota zwiększenia
TBS i inne	42.805	60.805	18.000	39.928	56.728	16.800
	42.805	60.805	18.000	39.928	56.728	16.800

Zwiększenie wydatków razem za 2018r. wyniosłoby ok. 102.600 zł

Zwiększenie wydatków razem za 2019r. wyniosłoby ok. 90.500 zł.

W związku z planowaną podwyżką czynszów od m-ca maja 2020r. szacowane wydatki mogą wynieść o ok. 60 tys. więcej niż w 2019r., ponieważ zwiększanie będzie następować narastająco wraz ze składanymi nowymi wnioskami począwszy od czerwca 2020r. aż do listopada 2020r. gdzie będzie widoczny wzrost na podstawie wszystkich nowych wniosków będących w obiegu.

Powyższa analiza została przeprowadzona na podstawie ponownych przeliczeń:

- 20 wniosków z lokali komunalnych tj 22 % wnioskodawców zasobów komunalnych,
- 3 wniosków z lokali socjalnych tj 30% wnioskodawców lokali socjalnych
- 12 wniosków z TBS tj. 85% wnioskodawców TBS i innych z uwagi na najwyższy skutek procentowy podwyżki ponieważ wszystkie lokale TBS i inne mają 50 % zwwyżki do stawki bazowej czynszu komunalnego.

Średnia wartość procentowa planowanej zwwyżki czynszów dla lokali komunalnych wyniosła 34,2% a dla lokali socjalnych 21,33% .

Dla lokali TBS i innych wartość procentowa zwwyżki wyniosła 42 %.