



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 28 lutego 2025 r.

Poz. 863

UCHWAŁA NR XI/85/25 RADY GMINY KOWAL

z dnia 24 lutego 2025 r.

w sprawie : uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowal na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),

Rada Gminy Kowal uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowal na lata 2025-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XLII/251/18 Rady Gminy w Kowalu z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowal na lata 2018-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowal.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kowal

Piotr Gliński

Załącznik do uchwały Nr XI/85/25

Rady Gminy Kowal

z dnia 24 lutego 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowal na lata 2025-2030**Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowal na lata 2025-2030”, zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowal, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kowal tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal, zwanej dalej „Gminą” wchodzi 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 795,00 m².

2. Wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kowal określa poniższa tabela.

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali w m²</i>
1.	Bogusławice 49	2	80,47
2.	Bogusławice 60	1	30,00
3.	Bogusławice 64	1	33,26
4.	Dąbrówka 34	1	51,40
5.	Dębniaki 46	2	77,00
6.	Grabkowo 5A	7	388,06
7.	Kępka Szlachecka 27	1	31,00
8.	Kępka Szlachecka 27A	2	52,00
9.	Rakutowo 36	1	51,81
Razem:		18	795,00

3. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) budynki wybudowane przed 1945 r. - 8,
- 2) budynki wybudowane od 1946 r. do 1960 r. - 1,
- 3) budynki wybudowane po 1961 r. - 0.

§ 4. 1. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kowal jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób Gminy to budynki o zróżnicowanym standardzie, których wiek w większości przekracza 100 lat. W mieszkaniowy zasób Gminy Kowal wchodzi również budynki zabytkowe.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodociągową i kanalizacyjną.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal obrazuje poniższa tabela.

<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym</i>
-------------------------------	----------------------	--

Instalacja c.o.	11	67,00%
Instalacja wodociągowa	18	100,00%
Instalacja kanalizacyjna	15	83,00%

4. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków.

§ 5. 1. W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada wyodrębnionych lokali socjalnych.

2. W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców Gminy Kowal podejmowane są działania w zabezpieczaniu lokali socjalnych.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy Kowal.

§ 6. 1. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w drodze darowizny i innych czynności prawnych.

2. W szczególności dopuszcza się możliwość powiększenia w latach 2025-2030 mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal o lokale przejęte nieodpłatnie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Bydgoszczy.

§ 7. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Rok	Liczba lokali:	
		Ogółem	Przeznaczonych do sprzedaży
1.	2025	18	2
2.	2026	17	1
3.	2027	16	1
4.	2028	16	0
5.	2029	16	0
6.	2030	16	0

§ 8. Stan istniejącego zasobu mieszkaniowego będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku systematycznego wykupu lokali przez najemców. Z uwagi na to, polityka mieszkaniowa w Gminie Kowal winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 9. 1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych.

2. Z uwagi na powyższe stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy ocenić należy ogólnie jako średni.

3. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżącej konserwacji.

4. W latach 2025-2030 planuje się przeprowadzenie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych Gminy.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów ochrony życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

6. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie pokrycia dachowego oraz przegląd przewodów kominowych, a także zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

7. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Ilość	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych
-----	-----	-------	---

		<i>budynków</i>	<i>Remonty</i>	<i>Modernizacje</i>
1.	2025	W miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2.	2026	W miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
3.	2027	W miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
4.	2028	W miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
5.	2029	W miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
6.	2030	W miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 10. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwałą Rady Gminy Kowal. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 11. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal w latach 2025-2030 przedstawia poniższa tabela.

<i>Wyszczególnione lata:</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
<i>Planowana sprzedaż lokali:</i>	2	1	1	0	0	0

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 12. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

§ 13.1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy:

a) położenie budynku:

- położenie budynku w poszczególnych wsiach nie wpływa na stawkę bazową czynszu;

b) położenie lokalu w budynku:

- mieszkanie położone w kondygnacji podziemnej lub na poddaszu – 10%.

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- mieszkanie z kuchnią bez pośredniego oświetlenia naturalnego – 5%

- mieszkanie bez co – 10%
- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 10%

d) ogólny stan techniczny budynku:

- budynek przeznaczony do remontu lub modernizacji – 10%

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Kowal, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. W latach obowiązywania Programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) wpływy z czynszów za dzierżawę gruntów komunalnych,
- 4) inne środki budżetowe Gminy.

Rozdział 8.

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

§ 16. Planowane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Podział wydatków:			
		Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
1.	2025	8 000,00	10 000,00	1 000,00	0,00
2.	2026	8 400,00	10 500,00	1 000,00	0,00
3.	2027	8 900,00	11 000,00	500,00	0,00
4.	2028	9 300,00	11 550,00	500,00	0,00
5.	2029	9 800,00	12 100,00	500,00	0,00
6.	2030	10 200,00	12 700,00	500,00	0,00

Rozdział 9.**Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- planowanie corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy; remonty lokali powinny obejmować taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego,
- poprawa warunków i standardu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kowal poprzez bieżące remonty,
- adaptacja na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia.