



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 8 stycznia 2025 r.

Poz. 97

### UCHWAŁA NR XIII/82/2024 RADY MIASTA KOWAL

z dnia 30 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Kowal na lata 2025 – 2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta w Kowalu uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Kowal na lata 2025 - 2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2. 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kowala.

**§ 3. 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

**Anna Skrzypińska**



|     |                         |    |              |              |              |              |              |              |
|-----|-------------------------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     |                         |    | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        |
| 10. | Piłsudskiego 25         | 5  | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry |
| 11. | Kazimierza Wielkiego 17 | 2  | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry |
| 12. | Plac Rejtana 10         | 5  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 13. | Kościuszki 1            | 2  | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry |
| 14. | Kilińskiego 3           | 1  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  |
| 15. | Kazimierza Wielkiego 1  | 10 | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 16. | Reja 2                  | 2  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 17. | Plac Rejtana 11         | 2  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 18. | Kopernika 35a           | 2  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 19. | Kopernika 35b           | 2  | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry |
| 20. | Kopernika 35c           | 1  | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry |
| 21. | Kopernika 35            | 3  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  |
| 22. | Dobiegniewska 12        | 17 | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  | Dostateczny  |
| 23. | Piłsudskiego 44         | 2  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 24. | Dobiegniewska 18        | 3  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 25. | Dobiegniewska 20        | 2  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 26. | Kazimierza Wielkiego 2  | 3  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 27. | Wojska Polskiego 21     | 1  | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        | Dobry        |
| 28. | Kołątaja 11             | 17 | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry | Bardzo dobry |

4. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed rokiem 1945 - 13 budynki,
- 2) wybudowane od roku 1945 do 1965 - 6 budynków,
- 3) wybudowane od roku 1970 do 2009 - 9 budynków.

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

| Lata | Ilość lokali mieszkalnych |
|------|---------------------------|
| 2025 | 100                       |
| 2026 | 95                        |
| 2027 | 90                        |
| 2028 | 85                        |
| 2029 | 80                        |
| 2030 | 75                        |

6. Dokonane remonty i modernizacje w okresie objętym planem winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków.

### Rozdział 3.

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

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

2. Z uwagi na powyższe stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kowal ocenić należy na poziomie dostatecznym.

3. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace 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 Miasta Kowal.

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, 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 tabela nr 3 i 4

Tabela nr 3

| Lp. | Rok  | Adres budynku   | Plan remontów  |
|-----|------|-----------------|--|
| 1   | 2025 | Kopernika 35A   | Remont klatki schodowej                              |
| 2   | 2026 | Kopernika 35B   | Remont kominów                                       |
| 3   | 2027 | Kopernika 35    | Remont instalacji wod-kan                            |
| 4   | 2028 | Reja 2          | Remont dachu   |
| 5   | 2029 | Kościuszki 14   | Remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych |
| 6   | 2030 | Piłsudskiego 54 | Remont klatki schodowej                              |

Tabela nr 4

| Lp. | Rok  | Adres budynku   | Plan modernizacji                |
|-----|------|-----------------|----------------------------------|
| 1   | 2025 | Kopernika 35B   | Wymiana instalacji elektrycznej  |
| 2   | 2026 | Kopernika 35B   | Modernizacja pieców              |
| 3   | 2027 | Kopernika 35A   | Wymiana części stolarki okiennej |
| 4   | 2028 | Kościuszki 14   | Wymiana sposobu ogrzewania       |
| 5   | 2029 | Piłsudskiego 54 | Termomodernizacja budynku        |
| 6   | 2030 | Kopernika 10    | Wymiana instalacji elektrycznej  |

### Rozdział 4.

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4.4. W latach 2025-2030 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

| <b>Lata</b> | <b>Ilość mieszkań</b> |
|-------------|-----------------------|
| 2025        | 5                     |
| 2026        | 5                     |
| 2027        | 5                     |
| 2028        | 5                     |
| 2029        | 5                     |
| 2030        | 5                     |

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 5. 1. Gmina Miasto Kowal będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) budynek położony poza strefą śródmiejską obejmującą historyczny układ urbanistyczny - o 10%,
- 2) lokal bez łazienki - o 10%,
- 3) lokal usytuowany na poddaszu - o 10%,
- 4) lokal bez centralnego ogrzewania - o 10%,
- 5) budynek przeznaczony do remontu – o 10%.

3. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) budynek położony w strefie śródmiejskiej obejmujący historyczny układ urbanistyczny - o 10%,
- 2) lokal z centralnym ogrzewaniem - o 10%,
- 3) lokal położony na parterze budynku – o 10%
- 4) lokal z łazienką - o 5%,
- 5) budynek nie wymagający remontu – o 5%

### **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**

§ 6. 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kowal zarządza Burmistrz Miasta Kowal, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu decyzji

i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do inwestowania w tę nieruchomość.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 7. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 przedstawia tabela nr 6

| <b>Lata</b> | <b>Źródła finansowania</b> |
|-------------|----------------------------|
| 2025        | Dochody własne             |
| 2026        | Dochody własne             |
| 2027        | Dochody własne             |
| 2028        | Dochody własne             |
| 2029        | Dochody własne             |

|      |                |
|------|----------------|
| 2030 | Dochody własne |
|------|----------------|

### Rozdział 8.

**Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne**

§ 8.8. Planowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

| Lp. | Rodzaj kosztów                            | Wysokość planowanych kosztów (w zł) |        |        |        |        |        |
|-----|---|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     |   | 2025                                | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji              | 52000                               | 57000  | 60000  | 63000  | 66000  | 71000  |
| 2.  | Koszty remontów i modernizacji            | 34500                               | 110000 | 120000 | 130000 | 140000 | 150000 |
| 3.  | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 105000                              | 110000 | 115000 | 120000 | 125000 | 13000  |
| 4.  | Koszty inwestycyjne                       | 0                                   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |

### Rozdział 9.

#### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9.9. 1. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej w latach 2025-2030 niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) Wytypowanie lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na najem socjalny lokali, co podyktowane jest istotnie zwiększającym się zapotrzebowaniem na w/w w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych.
- 2) Dokonywanie zmiany umów najmu lokali mieszkalnych na umowy najmu socjalnego lokali, w przypadku gdy występują ku temu kwalifikujące przepisami przesłanki.
- 3) W przypadkach obowiązku wykonania wyroku sądowego nakazującego wskazanie najmu socjalnego lokalu osobom, które korzystają z lokali odpowiadających normom najmu socjalnego lokalu, wskazywanie w/w lokalu do najmu socjalnego.
  2. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych.
  3. W latach 2025-2030 przewiduje się sprzedaż lokali zgodnie z § 4