



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 12 listopada 2025 r.

Poz. 4200

UCHWAŁA NR RG.0007.106.2025 RADY GMINY KOWALE OLECKIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowale Oleckie na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) oraz, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Kowale Oleckie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowale Oleckie na lata 2026-2030.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030

§ 2. 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie przedstawia tabela nr 1.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach.

3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

4. Stan techniczny budynku/lokalu oznacza:

- a) bardzo dobry - nie występuje potrzeba wykonywania remontu,
- b) dobry - zachodzi potrzeba wykonania remontu w niewielkim zakresie,
- c) średni - zachodzi potrzeba wykonania remontu,
- d) zły - zachodzi pilna potrzeba wykonania kapitalnego remontu lub przebudowy.

Tabela nr 1 Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie

Lp.	Miejscowość	Wypożenie w instalację	Powierzchnia lokalu	Własność/ współwłasność Gminy	Stan techniczny
1	Monety 4/1	elektryczna wodociągowa c.w.u. c.o. -elektryczne kanalizacja	31,40 m ²	własność	dobry
2	Monety 4/2	elektryczna wodociągowa	31,70 m ²	własność	dobry

		c.w.u. c.o. - elektryczne kanalizacja			
3	Monety 4/3	elektryczna wodociągowa c.w.u. c.o. - elektryczne kanalizacja	28,60 m ²	własność	dobry
4	Monety 4/4	elektryczna wodociągowa c.w.u. c.o. - elektryczne kanalizacja	34,50 m ²	własność	dobry
5	Monety 4/5	elektryczna wodociągowa c.w.u. c.o. - elektryczne kanalizacja	39,90 m ²	własność	dobry
6	Monety 4/6	elektryczna wodociągowa c.w.u. c.o. - elektryczne kanalizacja	38,50 m ²	własność	dobry
7	Monety 4/7	elektryczna wodociągowa c.w.u. c.o. - elektryczne kanalizacja	27,70 m ²	własność	dobry
8	Rogówko 15/3	elektryczna wodociągowa (wykonana przez najemcę)	52,16 m ²	współwłasność	średni
9	Wierzbianki 3/2	elektryczna wodno -kanalizacyjna	46,20 m ²	współwłasność	średni
10	Sokółki 35/1	elektryczna wodno -kanalizacyjna c.o. – kocioł grzewczy	44,27 m ²	współwłasność	dobry
11	Sokółki 35/6	elektryczna wodno -kanalizacyjna c.o. – kocioł grzewczy	48,05 m ²	współwłasność	dobry
12	Kowale Oleckie ul. Kościuszki 82B/5	elektryczna wodno -kanalizacyjna	44,40 m ²	współwłasność	średni
13	Kowale Oleckie ul. Kościuszki 82B/12	elektryczna wodno -kanalizacyjna	50,50 m ²	współwłasność	średni
14	Leśny Zakątek 3/1	elektryczna wodno -kanalizacyjna c.o. - kocioł grzewczy	55,00 m ²	własność	dobry
15	Leśny Zakątek 3/2	elektryczna wodno -kanalizacyjna c.o. - kocioł grzewczy	38,32 m ²	własność	średni
16	Leśny Zakątek 3/3	elektryczna wodno -kanalizacyjna	57,13m ²	własność	zły
17	Leśny Zakątek 3/4	elektryczna wodno -kanalizacyjna	50,87 m ²	własność	zły
18	Leśny Zakątek 3/5	elektryczna wodno -kanalizacyjna	50,87 m ²	własność	zły
19	Leśny Zakątek 3/6	elektryczna wodno -kanalizacyjna. c.o.- kocioł grzewczy	37,50 m ²	własność	średni
20.	Leśny Zakątek 3/7	elektryczna wodno -kanalizacyjna c.o.- kocioł grzewczy	48,60 m ²	własność	średni
21.	Leśny Zakątek 3/8	elektryczna wodno -kanalizacyjna	24,44 m ²	własność	średni
22.	Leśny Zakątek 3/9	elektryczna wodno –kanalizacyjna c.o. – kocioł grzewczy	43,00 m ²	własność	średni
23.	Leśny Zakątek	elektryczna	43,50 m ²	własność	średni

	3/10	wodno -kanalizacyjna c.o. – kocioł grzewczy			
24.	Leśny Zakątek 3/11	elektryczna wodno –kanalizacyjna c.o. – kocioł grzewczy	37,50 m ²	własność	dobry
25.	Sokółki 47 budynek szkoły podstawowej	elektryczna wodno-kanalizacyjna	65,00 m ²	w trwałym zarządzie SP Sokółki	dobry

Tabela nr 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Lata	Liczba budynków, w których znajdują się lokale	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny mieszkań
2026	7	25	1069,61	średni/dobry
2027	7	25	1069,61	średni/dobry
2028	7	25	1069,61	średni/dobry
2029	7	25	1069,61	średni/dobry
2030	7	25	1069,61	średni/dobry

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

§ 3. 1. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz stopień jego zużycia wyznacza zakres remontów i modernizacji budynków i lokali.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania ich stanu technicznego w sposób zapewniający bezpieczeństwo życia i zdrowia ludzi, ochronę mienia oraz utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków.

3. Na podstawie oceny stanu technicznego sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

§ 4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lokalizacja	rok 2026	rok 2027	rok 2028	rok 2029	rok 2030
Monety 4	-	-	-	-	-
Rogówko 15/3	-	-	-	-	-
Wierzbianki 3/2	zamontowanie drabiny kominarskiej na dachu	-	-	-	wymiana pokrycia dachowego
Sokółki 35	remont jednego pomieszczenia w lokalu nr 1	-	-	-	-
Kowale Oleckie ul. Kościuszki 82	-	-	-	-	-
Leśny Zakątek 3	wymiana okien w lokalu nr 5, wstawienie szyb w oknach na stychu	wybudowanie nowego komina do lokalu nr 6	remont drewnianych schodów na klatce schodowej	remont klatki schodowej	remont elewacji, uzupełnienie ubytków, wymiana odparzonych oraz odmalowanie tynków
Sokółki 47	-	-	-	-	-

§ 5. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno-użytkowym.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 6. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań i od ilości składanych wniosków.

§ 7. Przy sprzedaży lokali, priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szczególnie ostatnich lokali gminnych). W tym celu, Gmina Kowale Oleckie może skorzystać z uprawnień wynikających z art.21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 725), tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale, będą sprzedawane w drodze przetargu.

- § 8. 1. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej.
2. Nie planuje się sprzedaży budynków i lokali pozyskanych lub wyremontowanych po 2010r.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Zadaniem polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Kowale Oleckie w latach 2026-2030 jest odpowiednie kształtowanie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Kowale Oleckie, tak aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

§ 10. Wójt Gminy Kowale Oleckie, w formie zarządzenia, ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla najmu socjalnego lokali i pozostałych lokali mieszkalnych.

§ 11. Procentowe zastosowanie obniżki czynszu w lokalach mieszkalnych, wynikające z wysokości dochodu, określa uchwała Rady Gminy Kowale Oleckie w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie.

§ 12. 1. Ustala się czynniki :

- 1) obniżające stawkę czynszu:
- a) brak instalacji wodociągowej – o 15%,
 - b) brak kanalizacji sieciowej lub przydomowej oczyszczalni – o 15%,
 - c) brak centralnego ogrzewania sieciowego – o 10%,
 - d) brak centralnej ciepłej wody – o 10%,
- 2) podwyższające stawkę czynszu:
- a) centralne ogrzewanie sieciowe – o 10%,
 - b) centralnie ciepła woda – o 10%.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu, dokonane zostaną przez Gminę lub Wspólnotę Mieszkaniową (z udziałem Gminy) ulepszenia, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie odpowiednio podwyższona.

Rozdział 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

§ 13. Lokalami i budynkami (z wyjątkiem budynków, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe) zarządza Wójt Gminy Kowale Oleckie w oparciu o obowiązujące przepisy.

§ 14. W kolejnych latach nie są przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

§ 16. Remonty i modernizacje będą finansowane z wpływów z tytułu czynszu najmu lokali, a także z budżetu Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2026-2030, 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

§ 17. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy. Należy dążyć do tego, aby gospodarka lokalowa finansowała się samoistnie.

§ 18. 1. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4

Rodzaj wydatków	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
Koszty bieżącej eksploatacji	9500,00	10000,00	10500,00	11000,00	11500,00
Koszty remontów	37000,00	40000,00	43000,00	46000,00	50000,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	15000,00	15500,00	16000,00	16500,00	17000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem:	61500,00	65500,00	69500,00	73500,00	78500,00

2. Do wydatków eksploatacyjnych należą przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie) oraz czyszczenie przewodów kominowych oraz wydatki na koszty procesowe.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

§ 19. 1 Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania
- 3) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
- 4) zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków lub lokali, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W razie wystąpienia pojedynczej konieczności wskazania lokalu zamiennego propozycją objęty zostanie lokal wolny od najmu.

3. Poza przypadkami, o których mowa w ust.1 pkt. 3, nie planuje się sprzedaży lokali.

§ 20. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Kowale Oleckie propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowale Oleckie na lata 2026-2030.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowale Oleckie.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady Gminy
Teresa Truchan