UCHWAŁA NR XXXV/214/26
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2027 – 2031

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 795) oraz art. 40 ust. 1 art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 912) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

§ 1. W zasobach mieszkaniowych znajduje się 116 lokali mieszkalnych w 34 budynkach, które są wynajmowane w ramach czynszu podstawowego i socjalnego.

§ 2. W zasobach, o których mowa w § 1, znajduje się 57 lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy.

Mieszczą się one w 6 budynkach gminnych na terenie miasta tj.:

- budynek przy ul. Żeromskiego 2a,
- budynek przy ul. 1 Maja 13,
- budynek przy ul. 1 Maja 13 A,
- budynek przy Placu Wolności 12,
- budynek przy ul. Strażackiej 2,
- budynek przy ul. Konopnickiej 13

oraz w 4 budynkach na terenie gminy:

- budynek Pluskowęsy 47,
- budynek Pluskowęsy 75,
- budynek Szewa 26 A,
- budynek Wielkie Rychnowo 15.

W pozostałych budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe:

1) na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 11 dużych wspólnot mieszkaniowych, nad którymi zarządzanie sprawują inne podmioty niż ZGKiM Sp. z o. o.

L.p.	Nazwa ulicy/ miejscowość	Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia w m²
1.	1 Maja 11	2	66,78
2.	Fosa Jagiellońska 10	3	126,62
3.	1 Stycznia 19	1	32,64
4.	Plac 700-lecia 1	3	75,25
5.	Szkolna 3	1	48,17
6.	Szkolna 4	2	73,78
7.	Główny Dworzec 9	6	251,82
8.	Żeromskiego 2	1	52,89
9.	Chopina 14	4	124,98
10.	Frydrychowo 16	2	74,07
11.	Chełmonie 6	4	123,5

Razem	**29**	**1050,5**

2) na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 12 dużych wspólnot mieszkaniowych oraz jedna mała wspólnota, które są zarządzane przez ZGKiM Sp. z o. o.

L.p.	Nazwa ulicy	Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia w m²
1.	1 Maja 4	1	18,24
2.	1 Stycznia 15	3	93,41
3.	Batalionów Chłopskich 16	1	32,48
4.	Chopina 3	2	79,02
5.	Chopina 5	2	78,31
6.	Plac 700-lecia 1A	1	20,75
Razem:		**10**	**322,21**
L.p.	Miejscowość	Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia w m²
1.	Frydrychowo 5	6	128,05
2.	Frydrychowo 6	4	145,02
3.	Frydrychowo 7	5	133,63
4.	Mariany 15	1	52,75
5.	Bielsk 31	1	33,71
6.	Wielkie Rychnowo 49	1	29,97
Tzw. mała wspólnota:			
7.	Lipienica 15	2	97,17
Razem:		**20**	**620,3**

§ 3. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy, o których mowa w § 2 przedstawia się następująco:

1. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie znajdują się:

a) 1 budynek w stanie bardzo dobrym przy ul. Konopnickiej 13,

b) 3 budynki w stanie dobrym tj. przy ul. Żeromskiego 2A, ul. Strażackiej 2 i ul. 1 Maja 13A,

c) 2 budynki w stanie dostatecznym tj. przy ul. 1 Maja 13 i Placu Wolności 12.

2. Na terenie wiejskim znajdują się:

a) 2 budynki w stanie dobrym tj. w miejscowości Wielkie Rychnowo 15 oraz w miejscowości Szewa 26A,

b) 2 budynki w stanie dostatecznym w miejscowości Pluskowęsy 47 i 75.

Rozdział 2.
Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu gminy

§ 4. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

L.p.		**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
1.	Ilość budynków	34	34	33	33	32
2.	Ilość lokali komunalnych *w tym lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego	113	112	110	108	107
3.	Powierzchnia lokali komunalnych podana w m²	3950	3880	3820	3770	3740

*Ustawa nie stanowi obecnie o tym, aby Gmina wydzielała lokale socjalne.

§ 5. Zadaniem gminy w kolejnych latach będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ponadto w miarę posiadanych środków pieniężnych będą wykonywane remonty budynków, których stan techniczny tego wymaga.

Rozdział 3.

§ 6. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

L.p.	Rodzaj remontu	2027 %	2028 %	2029 %	2030 %	2031 %
1.	Remont elewacji	8	8	8	8	8
2.	Pokrycia dachowe	12	12	12	12	12
3.	Modernizacja instalacji gazowej oraz modernizacja instalacji elektrycznej	20	20	20	20	20
4.	Przebudowa pieców	20	20	20	20	20
5.	Zalecenia kominiarskie	15	15	15	15	15
6.	Termomodernizacja, wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	10	10	10	10	10
7.	Roboty awaryjne	15	15	15	15	15

1. W powyżej umieszczonej tabeli przedstawiono prognozowany % udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

a) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo osób i mienia w okresie ich użytkowania;

b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków;

c) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;

d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

Realizacja remontów odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.

2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych oraz od innych podmiotów.

Rozdział 4.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 7. 1. Wpływy z czynszów najmu zostaną przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z kosztami zarządu, eksploatacji i konserwacji oraz części remontów w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość przewidywanych kosztów określonych w % w kolejnych latach				
		2027	2028	2029	2030	2031
1.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30	30	30	30	30
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	20	20	20	20	20
3.	Koszty remontu oraz modernizacji lokali i budynków	45	45	45	45	45
4.	Koszty inwestycyjne	5	5	5	5	5

2. Inwestycje prowadzone będą w zależności od potrzeb, zgodnie z planem inwestycyjnym Gminy.

Rozdział 5.
Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy lokali mieszkalnych stanowiących 100% własności zostało powierzone ZGKiM Sp. z o.o w Kowalewie Pomorskim na podstawie umowy wykonawczej z dnia 30 kwietnia 2021 roku, zawartej w wyniku podjęcia uchwały Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim NR XXIX/248/21 z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie powierzenia spółce komunalnej zadań własnych Gminy Kowalewo Pomorskie.

W/w umowa obowiązuje od 1 maja 2021r. do 30 kwietnia 2031 roku.

2. Realizacja zadania publicznego powierzonego ZGKiM Sp. z o. o. obejmuje sprawy związane z gospodarką nieruchomościami, a także utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

3. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 6.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1 Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy Kowalewo Pomorskie opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

L.p.	**Czynniki podwyższające stawkę podstawową**	**Procent podwyżki w stosunku do stawki podstawowej**
Elementy wyposażenia lokalu		
1.	WC	20%
2.	Łazienka	20%
3.	Centralne ogrzewanie	20%
4.	Gaz	20%
5.	Położenie lokalu na I i II pietrze	5%
6.	Centrum miasta	10%
7.	Peryferie miasta	5%
L.p.	**Czynniki obniżające stawkę podstawową**	**Procent obniżki w stosunku do stawki podstawowej**
Elementy wyposażenia lokalu		
1.	Lokal niezwodociągowany	20%
2.	Lokal posiadający kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego oraz lokal bez kuchni	5%

Objaśnienia do §9 pkt 2:

1) Przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki: dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji.
2) Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).
3) Przez lokal wyposażony w C.O. rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym. Opłaty za C.O. naliczane są od ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4) Przez lokal wyposażony w gaz rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą gaz. Niezależnie od ilości urządzeń odbiorczych.

5) Za centrum miasta uważa się teren do:

a) krzyża w kierunku miejscowości Bielsk,

b) ul. 1 Stycznia 15- do nieistniejących już torów

c) skrzyżowania ul. Odrodzenia z ul. Działkową (bez ul. Działkowej),

d) skrzyżowania ul. Toruńskiej z ul. Św. Mikołaja (z ul. Św. Mikołaja włącznie)

6) Peryferie miasta to obszar leżący poza punktami granicznymi wymienionymi w punkcie 5 do granic miasta.

§ 10. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką podstawową ustala Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 11. Ewentualna zmiana wysokości czynszu w danym roku dokonana będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 12. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego stanowić będzie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 7.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. 1. Uchwałą nr XXVI/217/21 z dnia 28 stycznia 2021 r Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim przyznała bonifikaty od 80 – 90% w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Podjęcie takiej uchwały ma jednoznacznie charakter ekonomiczny, ponieważ gmina tym samym uzyskiwać będzie:

a) określone wpływy do budżetu, które z trudem bilansują dochody z niezbędnymi wydatkami,

b) ograniczenie wydatków z budżetu w postaci dotacji uzupełniających wpływy z czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania mieszkania.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

3. Z zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale w położone w Kowalewie Pomorskim przy ul. 1 Maja 13, Plac Wolności 12, ul. Strażacka 2, ul. Żeromskiego 2A, ul. 1 Maja 13A, Pluskowęsy 47, Pluskowęsy 75, Wielkie Rychnowo 15, Szewa 26 A, ul. Konopnickiej 13 oraz lokale mieszkalne, które otrzymały status lokali zakładowych i socjalnych.

§ 14. 1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiana następuje:

1) na wniosek najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu i wymaga zgody wynajmującego,

2) w wyniku propozycji złożonej przez Gminę.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnego zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

4. Zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi, może być wydana, gdy jest uzasadniona ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności:

1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;

2) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy;

3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;

4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;

5) pogorszenia się warunków materialnych rodziny, gdzie zamiana mieszkania o wysokim standardzie na mieszkanie o niższym standardzie poprawi sytuację finansową tej rodziny.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umowy najmu lokali.

6. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącym przedmiot zamiany, mogą być rozliczone na podstawie umowy (porozumienia) zawartej między najemcą a wynajmującym (Gminą).

7. Zamiana lokali mieszkalnych, pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy, a najemcą lokalu zajmowanego w innych zasobach, może być dokonana, jeżeli przyszły najemca lokalu wchodzącego w skład zasobu gminnego, spełnia kryteria określone w § 14 oraz przedłożona zostanie zgoda właściciela innego zasobu na zamianę.

8. Zamiana lokali wymaga zgody Burmistrza wyrażonej na piśmie.

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy następować będzie na wniosek najemcy lub propozycja sprzedaży kierowana będzie ze strony Gminy, przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 16. 1. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy Gminy Kowalewo Pomorskie podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

2) wprowadzenia budownictwa wielorodzinnego,

3) zmiany przeznaczenia wolnych powierzchni w budynkach komunalnych i ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

2. Budownictwo mieszkaniowe dla Gminy Kowalewo Pomorskie to jedno z głównych wyzwań. W dniu 1 lipca 2021 roku podpisano akt notarialny, zawiązujący Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Toruński", w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Podstawowym celem SIM jest budowa domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM. Gmina Kowalewo Pomorskie posiada 171.044 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, co daje łączną wartość 8.552.200,00 zł tj. 6,45% w całości kapitału. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Toruński" Sp. z o.o. obecnie realizuje budowę jednego budynku przy ul. Kościuszki w Kowalewie Pomorskim, w którym będą 33 lokale mieszkalne. Zakończenie budowy planowane jest w 2026 roku.

§ 17. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, jak też plan ogólny miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 roku.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Marcin Dunajski

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z z 2026 r. poz. 795) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zadania:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

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;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Rady Miejskiej Kowalewo Pomorskie XXXVII/309/21 z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2022 – 2026 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.