

**UCHWAŁA NR XXXI/191/26  
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**

z dnia 25 czerwca 2026 r.

**w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Kowalewo Pomorskie**

Na podstawie § 19 Uchwały Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku, poz. 224) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022 - 2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku poz. 224) za 2025 rok, według stanu na dzień 31.12.2025 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

**Marcin Dunajski**

## § 1

### Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

1. W zasobach Gminy według stanu na koniec 2025 roku znajdowało się 117 lokali mieszkalnych.
2. Zasoby mieszkaniowe gminy, w których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim znajdują się w 34 budynkach położonych na terenie miasta miasta i gminy t.j.:
  - a) 38 lokali mieszkalnych w 6 budynkach znajdujących się na terenie miasta stanowiących 100% własności Gminy:
    - budynek nr 2A przy ul. Żeromskiego w Kowalewie Pomorskim (10 lokali),
    - budynek nr 13 przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim (12 lokali),
    - budynek nr 13 A przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim (8 lokali),
    - budynek nr 12 przy Placu Wolności w Kowalewie Pomorskim (5 lokali),
    - budynek nr 2 przy ul. Strażackiej w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
    - budynek nr 13 przy ul. Konopnickiej w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),
  - b) 18 lokali mieszkalnych w 4 budynkach znajdujących się na wsi stanowiących 100% własności Gminy:
    - budynek nr 47 w Pluskowęsach (8 lokali),
    - budynek nr 75 w Pluskowęsach (7 lokali),
    - budynek nr 26 A w Szewie (1 lokal),
    - budynek nr 15 w Wielkim Rychnowie (2 lokale),
  - c) 10 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy w 6 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie miasta, zarządzanych przez ZGKiM Sp. z o. o.:
    - budynek nr 4 przy ul. 1 Maja 4 w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),
    - budynek nr 15 przy ul. 1 Stycznia w Kowalewie Pomorskim (3 lokale),
    - budynek nr 16 przy ul. Batalionów Chłopskich w Kowalewie Pomorskim (1 lokal)
    - budynek nr 3 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
    - budynek nr 5 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
    - budynek nr 1A przy Placu 700-lecia w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),
  - d) 20 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy w 7 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na wsi, zarządzanych przez ZGKiM Sp. z o. o.:
    - budynek nr 49 w Wielkim Rychnowie (1 lokal)
    - budynek nr 31 w Bielsku (1 lokal),
    - budynek nr 5 we Frydrychowie (6 lokali),
    - budynek nr 6 we Frydrychowie (4 lokale),
    - budynek nr 7 we Frydrychowie (5 lokali),
    - budynek nr 15 w Lipienicy (2 lokale),
    - budynek nr 15 w Marianach (1 lokal).

3. Ponadto 31 lokali komunalnych znajduje się w 11 budynkach na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, w których zarządzanie sprawują inne podmioty, tj.:
- budynek nr 11 przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
  - budynek nr 19 przy ul. 1 Stycznia w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),
  - budynek nr 6 w Chełmoniu (4 lokale),
  - budynek nr 14 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim (4 lokale),
  - budynek nr 10 przy ul. Fosa Jagiellońska w Kowalewie Pomorskim (3 lokale),
  - budynek nr 16 we Frydrychowie (2 lokale),
  - budynek nr 9 przy ul. Główny Dworzec w Kowalewie Pomorskim (6 lokali),
  - budynek nr 1 przy Placu 700-lecia w Kowalewie Pomorskim (4 lokale),
  - budynek nr 3 przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
  - budynek nr 4 przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
  - budynek nr 2 przy ul. Żeromskiego w Kowalewie Pomorskim (1 lokal).
4. Ustawa obecnie nie zobowiązuje Gminy do wydzielania lokali socjalnych.

## § 2

### Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

#### Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2025 roku

Lp.		2025
1.	Ilość budynków	34
2.	Ilość lokali komunalnych	117
	Ilość lokali wykupionych w 2025 r.	2
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4108,75 m <sup>2</sup>
	Powierzchnia lokali wykupionych w 2025 r.	103,64 m <sup>2</sup>

Stan techniczny budynków o których mowa w § 1 pkt 2 jest następujący:

Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie znajduje się :

- 1 budynek w stanie bardzo dobrym przy ul. Konopnickiej 13,
- 3 budynki w stanie dobrym tj. budynki przy ul: Żeromskiego 2a, ul. 1 Maja 13A i ul. Strażackiej 2,
- 2 budynki w stanie dostatecznym przy ul. 1 Maja 13 i Placu Wolności 12.

Na terenie wiejskim:

- 2 budynki w stanie bardzo dobrym w miejscowości Wielkie Rychnowo 15 i Szewa,
- 2 budynki w stanie dostatecznym w miejscowości Pluskowęsy 75 i Pluskowęsy 47.

Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym.

## § 3

### Realizacja remontów

1. Na realizację remontów we wspólnotach mieszkaniowych Gmina Kowalewo Pomorskie wnosi miesięczne zaliczki na fundusz remontowy. Ogółem wydatkowana kwota na w/w fundusz w 2025 roku wynosiła 66.550,22 zł. Lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy zarządzane przez ZGKiM Sp z o.o. remontowane są w ramach umowy powierzenia.

Na remonty z umowy powierzenia w 2025 roku przeznaczono kwotę 190.172,34 zł z czego wydatkowano:

- na remonty lokali mieszkalnych – 92.494,45 zł,
- na modernizacje instalacji: wodno - kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej, roboty zduńskie – 2.900,00 zł,
- na remonty kominów i wykonywanie wentylacji – 76.712,95 zł,
- na wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej – 1.424,30 zł
- na roboty awaryjne – 16.640,64 zł.

### **Źródła finansowania**

1. Wpływ z czynszu najmu w wysokości **598.470,85 zł** przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz remonty.

Rodzaj kosztu	Wydatki 2025	Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2025 r.
<b>Wspólnoty mieszkaniowe</b>		
1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (umowy z zarządcami WM tj. zaliczki, inne)	107.386,31 zł	17,94%
2. Koszty bieżącej eksploatacji	148.329,48 zł	24,78%
3. Koszty remontów, w tym zaliczki we wspólnotach mieszkaniowych: remontu oraz modernizacji lokali	66.550,22 zł	11,12%
<b>Razem ( 1+2+3)</b>	<b>322.266,01 zł</b>	<b>53,85%</b>
<b>Umowa powierzenia z ZGKiM Sp. z o. o.</b>		
4. Koszty remontów z umowy powierzenia	190.172,34 zł	31,77%
5. Koszty związane z zarządzaniem z umowy powierzenia	228.908,17 zł	38,25%
<b>Razem (4 + 5):</b>	<b>419.080,51 zł</b>	<b>70,02%</b>
<b>Suma (1+5)</b>	<b>741.346,52 zł</b>	<b>123,87%</b>

2. Koszty zarządu planowane były na poziomie 30% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 17,94%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki na poziomie 24,78%, które planowane były w wysokości 20%.

Na prace remontowe z funduszu remontowego zostały wydatkowane środki w wysokości 66.555,22 zł, co stanowi 11,12% oraz koszty wydatkowane z umowy powierzenia, które wyniosły 190.172,34 zł, co stanowi 31,77%. Koszty remontowe z powierzenia i funduszu remontowego łącznie stanowią 42,89% i są wyższe niż były ustalone w planie tj. na poziomie 25%. Wynika to głównie ze zmiany przepisów i dostosowania lokali do obecnych wymogów bezpieczeństwa (przede wszystkim w zakresie ogrzewania i wentylacji), a także z przeglądów budowlanych.

## **§5**

### **Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy lokali stanowiących 100% własności zostało powierzone ZGKiM Sp. z o.o. w Kowalewie Pomorskim na podstawie umowy wykonawczej z dnia 30.04.2021 r., zawartej w wyniku podjęcia Uchwały Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim Nr XXIX/248/21 z dnia 29.04.2021 r. w sprawie powierzenia spółce komunalnej zadań własnych Gminy Kowalewo Pomorskie.

W/w umowa obowiązuje od 01.05.2021 r. do 30.04.2031 r.

2. Realizacja zadania publicznego powierzonego przez Gminę Spółce obejmuje sprawy związane z gospodarką nieruchomościami, a także utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

3. Gospodarowanie zasobem Gminy obejmuje między innymi:

- 1) ewidencjonowanie i nadzorowanie oraz prowadzenie dokumentacji nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez przygotowywanie umów najmu lokalu oraz obsługę najemców lokali,
- 4) wykonywanie remontów, konserwacji oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych,
- 5) ubezpieczenie budynków,
- 6) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności,
- 7) zapewnienie dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych,
- 8) utrzymanie czystości i porządku nieruchomości należących do Gminy.

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

## **§ 6**

### **Zasady polityki czynszowej**

Gmina, kształtując politykę czynszową, powinna zmierzać do tego, aby wpływy z czynszów spowodowały samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Obowiązująca od 2023 roku stawka czynszu w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie wynosi w chwili obecnej 5,87 zł za 1m<sup>2</sup> przy czym miesięczna stawka za najem socjalny lokali wynosi 50% w/w stawki tj. 2,93 zł.

Maksymalna stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich zwyżek w Gminie Kowalewo Pomorskie za 1m<sup>2</sup> wynosi 11,45 zł, co stanowi 2,86% wartości odtworzeniowej (maksymalna stawka nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia).

## **§7**

### **Sprzedż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W roku 2025 roku sprzedano dwa lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie tj. przy ul. Batalionów Chłopskich 16 o powierzchni 41,66 m<sup>2</sup> oraz ul. 1 Maja 11 o powierzchni 61,89 m<sup>2</sup> w Kowalewie Pomorskim.

## **UZASADNIENIE**

Rada Miejska na podstawie uchwały Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku, poz. 224) przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie za 2025 rok, według stanu na dzień 31.12.2025 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.