Podpisany przez:
Ryszard Rzepczyński Zastępca Burmistrza Miasta Ko
dnia 6 maja 2026 r.

ZARZĄDZENIE NR 0050.52.2026
BURMISTRZA MIASTA KOWARY

z dnia 6 maja 2026 r.

w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu Gminy Miejskiej Kowary

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 8 pkt 1 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) oraz uchwały Nr XXVI/118/25 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2026-2030 wraz z póź.zm, zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu w wysokości 12,74 zł. za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary.

2. Ustalając stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu stosuje się podwyżki lub obniżki miesięcznej stawki bazowej, na podstawie tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Ustala się miesięczną stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości 6,37 zł za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu.

§ 3. Stawki czynszu określone niniejszym zarządzeniem, obowiązują od dnia 1 września 2026 roku.

§ 4. Traci moc Zarządzenie nr 0050.69.2025 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 19 maja 2025 roku w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary.

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Załącznik do zarządzenia nr 0050.52.2026
Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 6 maja 2026 r.

Tabela podwyżek i obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Kowarach

PODWYŻKI		OBNIŻKI	
Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	**Wskaźnik podwyżki**	**Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)**	**Wskaźnik obniżki**
- za ciepłą wodę użytkową dostarczoną centralnie	10 %	- za zły stan techniczny budynku	5 %
- za lokalizację w ścisłym centrum ***2)**	10 %	- za zły stan techniczny lokalu	5 %
- lokal w budynku, w którym po 01.01.2025 r. wykonano remont elewacji (termomodernizacja) lub klatki schodowej lub dachu.	10 %	- za posadzkę poniżej poziomu gruntu	5 %
- lokal mieszkalny w nowo powstałym budynku	20 %	- za brak instalacji gazowej	5 %
- lokal w budynku posiadającym windę	5 %	- za brak łazienki lub łazienkę poza lokalem	5 %
		- za w.c. poza lokalem	5 %
		- za ogrzewacz	10 %
		- za "ciemną kuchnię"	5 %

Uwagi dotyczące zasad określonych w tabeli:

Podwyżki mają charakter obligatoryjny, tzn. jeżeli występują przyczyny uzasadniające zastosowanie podwyżki, stosuje się podwyżkę w wysokości podanej w tabeli:

1) ciepła woda użytkowa (dostarczana centralnie z sieci ciepłowniczej bądź z wspólnej kotłowni),

***2)** podwyżka za lokalizację dotyczy strefy ścisłego centrum i obejmuje budynki usytuowane w Kowarach przy ulicy 1. Maja od skrzyżowania ulic 1. Maja – Pocztowa – Górnicza do skrzyżowania ulicy 1. Maja i Placu Franciszkańskiego,

3) podwyżka za wykonanie remontu elewacji (termomodernizacji), klatki schodowej lub dachu,

4) podwyżka za najem lokalu w nowo powstałym budynku,

5) podwyżka za najem lokalu mieszkalnego, w budynku posiadającym windę.

Obniżki za:

1) ogólny stan techniczny budynku mieszkalnego – ocena stanu technicznego budynku

następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,

2) mieszkanie na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu,

3) za “ciemną kuchnię” - mieszkanie z kuchnią bez dostępu światła słonecznego.

Jako **lokal standardowy** przyjmuje się lokal posiadający: instalacje gazową, instalację grzewczą, łazienkę, w.c. z wyjątkiem lokali, których źródłem ciepła są ogrzewacze.

UZASADNIENIE

Zgodnie z Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2026-2030, Gmina Miejska Kowary prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary określa zasady polityki czynszowej dotyczące kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowanie do poziomu, umożliwiającego pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących zasobu komunalnego.

Celem polityki czynszowej Gminy Miejskiej Kowary jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że wysokość stawki bazowej nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

W związku z rosnącymi kosztami utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym, m.in. materiały, usługi remontowe oraz konserwacyjne, koszty administracyjne, proponujemy zmianę stawki bazowej za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu na kwotę: 12,74 zł oraz stawki bazowej czynszu za lokale socjalne za 1 m2 kwotę 6,37 zł. Powyższa zmiana stawki bazowej czynszu jest niezbędna do zapewniania pokrycia kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i części wspólnych budynków, w których Gmina na swój udział.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga poprawy, co wiąże się z wydatkowaniem dodatkowych środków finansowych z budżetu gminy. W ramach utrzymania mieszkaniowego zasobu, Gmina powinna ponosić wydatki związane z utrzymaniem we właściwym stanie budynków i lokali mieszkalnych, w tym również nakłady na bieżącą eksploatację nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanym przez gminę udziałem. Do zadań własnych gminy należy między innymi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jako zadanie ustawowe gmina powinna zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także powinna zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Podwyższenie stawki bazowej czynszu, nie pokryje w pełni kosztów, które ponosi Gmina, ale w znacznej części pozwoli na pokrycie niezbędnych kosztów utrzymania.

Biorąc powyższe pod uwagę, podwyższenie opłat za lokale mieszkalne, ze skutkiem od 01.09.2026r., po uprzednim 3-miesięcznym terminie wypowiedzenia dotychczasowych opłat, jest konieczna.