

UCHWAŁA NR VIII/68/19

RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM z dnia 27 czerwca 2019r.

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

Na podstawie § 19 uchwały Nr XIX/164/16 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2017 roku, poz. 117) uchwała się, co następuje:

§1 Przyjmuje się sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr XIX/164/16 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 28 grudnia 2016 roku, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2017 roku poz. 117) za 2018 rok, według stanu na dzień 31.12.2018 roku - stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Jerzy Orłowski

UZASADNIENIE

Rada Miejska na podstawie §19 uchwały Nr XIX/164/16 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2017 roku, poz. 117) przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie za 2018 rok, według stanu na dzień 31.12.2018 roku.

Mając powyższe na uwadze przygotowano projekt niniejszej uchwały.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Jerzy Orłowski

I. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

§ 1

1. W zasobach mieszkaniowych gminy, których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim znajduje się 15 budynków położonych na terenie miasta i 14 budynków usytuowanych na terenach wiejskich.
2. Ponadto lokale komunalne znajdują się w 8 budynkach na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, których zarządzanie sprawują inne podmioty.

§ 2

W zasobach o których mowa w § 1 funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

1. Na terenach wiejskich 9 wspólnot mieszkaniowych w tym 2 wspólnoty duże i 7 wspólnot małych.
2. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 9 wspólnot mieszkaniowych, w tym 2 wspólnoty duże i 7 wspólnot małych.

§ 3

Lokale socjalne występują w 2 budynkach na terenie wiejskim i w 4 budynkach na terenie miejskim. Łącznie na terenie gminy jest 17 lokali socjalnych.

§ 4

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

1. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:
5 budynki w stanie bardzo dobrym,
7 budynków w stanie dobrym,
3 budynki w stanie dostatecznym,
2. Na terenie wiejskim:
3 budynki w stanie bardzo dobrym,
7 budynków w stanie dobrym,
2 budynki w stanie dostatecznym,
2 budynki w stanie złym.

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 5

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2018 roku.

L. p.		2018
1.	Ilość budynków	36
2.	Ilość lokali komunalnych	127
	Ilość lokali wykupionych	71
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4.639,12 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	3.009,82 m ²

4.	Ilość lokali socjalnych	17
----	-------------------------	----

§ 6

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

III. Realizacja remontów

§ 7

Ogółem na remonty w 2018 roku wydatkowano we Wspólnotach Mieszkaniowych wykazanych w §2 kwotę **93.804,86 zł** (w tym kwoty przekazane na zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach):

1. Na remont elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 6.494,25 zł, co stanowi 6,92 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawę elewacji budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 16, Plac 700-lecia 1A, 1 Stycznia 15
- montaż rynien na budynku Frydrychowo 5
- zabezpieczenie antykorozyjne instalacji odgromowej na budynku Pluskowej 77

2. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 29.694,79 zł, co stanowi 31,66 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawę dachu budynku we Wielkim Rychnowie 49

3. Na modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano kwotę 20.294,96 zł, co stanowi 21,61 %.

Przeznaczono ją na:

- wymianę instalacji kanalizacyjnej w budynku przy ul. Główny Dworzec 9, przy Placu 700-lecia 1A, przy ul. Batalionów Chłopskich 16, Mariany 15,
- naprawę instalacji elektrycznej budynku przy ul. Chopina 14, przy ul. 1 Stycznia 15, Pruska Łąka 28,
- naprawę instalacji gazowej w budynku przy Placu 700-lecia 1A

4. Na remont kominów i wykonanie wentylacji wykorzystano kwotę 20.270,52 zł, co stanowi 21,61 %.

Przeznaczono ją na:

- montaż kanałów komina w budynku przy ul. Główny Dworzec 9, Brodnicka 1
- naprawa przewodów kominowych przy ul. Batalionów Chłopskich 16, 1 Maja 4, Chopina 5

5. Na termomodernizację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 10.341,48 zł, co stanowi 11,02 %.

Przeznaczono ją na:

- wymianę 1 sztuki drzwi w budynku we Frydrychowie 7,
- wykonanie audytu energetycznego budynku przy ul. 1 Stycznia 12

6. Na roboty inne awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 6.708,86 zł, co stanowi 7,15 %

Przeznaczono ją na:

- wykonanie montażu zasuw burzowej przy budynku nr 2 przy ul. Żeromskiego
- przebudowę pomieszczenia socjalnego na osłonę pojemników na śmieci Frydrychowo 5, 6,7
- montaż rynien na budynku Frydrychowo 5
- naprawa studzienki deszczowej przy budynku nr 18 przy ul. Batalionów Chłopskich
- wykonanie stopni schodów zewnętrznych w budynku przy ul. 1 Maja 4
- wykonanie opaski wokół budynku Frydrychowo 5

- udrożnienie przydomowej oczyszczalni ścieków przy budynku w Pruskiej Łące 28

IV. Źródła finansowania.

§ 8

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 446.127,18zł przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2018	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2018 roku
Koszty zarządu	119.188,73	26,72 %
Koszty eksploatacji konserwacji	47.923,57	10,74%
Koszty remontu, w tym - zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach - wydatki bezpośrednie	145.018,03 47.061,16 97.956,87	32,51%
Razem	312.130,33	

Pozostała kwota 133.996,85 zł z tego: w wysokości 45.488,51 zł wydatkowano na uregulowanie mediów, co stanowi 10,20% poniesionych kosztów, a pozostała kwota w wysokości 88.508,34 zł stanowiąca 19,84 % została zwrócona na konto gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 35 % kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 26,72 %. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 10,74% a planowane były w wysokości 21%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości **93.804,86 zł**, w tym: z wpłat czynszowych 46 743,70 zł oraz funduszu remontowego we wspólnotach 47.061,16 zł. Koszty remontowe stanowią 32,51% ogółu kosztów i są niższe niż były ustalone w planie na poziomie 44%.

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem.

§ 9

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z. o. o. pełnił w 2018 roku rolę zarządcy budynków komunalnych i budynków Wspólnot Mieszkaniowych w łącznej ilości 28 budynków oraz lokali stanowiących własność Gminy położonych w 8 budynkach administrowanych przez inne podmioty.

VI. Zasady Polityki czynszowej.

§ 10

Gmina, kształtując politykę czynszową, powinna zmierzać do tego, aby wpływy z czynszów spowodowały samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do tego, aby maksymalnie ograniczyć dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Będzie to możliwe tylko wtedy, gdy czynsz maksymalny wynosić będzie 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującej w danym roku, ogłoszonej przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego.

Zmierzając do osiągnięcia maksymalnego czynszu tj. w wysokości 3% wartości odtworzeniowej, gmina przyjęła następujący plan podwyżek. Zaplanowano, iż przez kilka

kolejnych lat wzrost czynszu następować będzie o 5% kwoty maksymalnego czynszu wyliczonego jako 3% obowiązującej w danym roku wartości odtworzeniowej.

W związku z tym, że przez kilka lat wartość odtworzeniowa 1m² budynku wzrastała, gmina od roku 2007 odstąpiła od zakładanego wcześniej wzrostu czynszu tzn. co rok o 5 %, podwyższając tylko czynsz o skutki wynikające ze wzrostu wartości odtworzeniowej.

W 2018 roku wartość odtworzeniowa zmniejszyła się o ok. 9,87% tj. z kwoty 3.689,00 zł/m² do kwoty 3.325,00 zł/m². Od sierpnia 2018 roku nie została podwyższona stawka czynszu i wynosi obecnie przy czynszu bazowym 4,11 zł wynosi 8,01 zł.

VII. Sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W roku 2018 sprzedano na rzecz najemców dwa lokale mieszkalne (w tym jeden na terenie miasta Kowalewo Pomorskie i jeden we Frydrychowie). Przedmiotem obrotu stały się również dwie działki: pierwsza o nr geod. 267/9 położona w obrębie ewidencyjnym Wielka Łąka, przeznaczona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz druga o nr geod. 202/1 położona w 01 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową..

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Jerzy Orłowski