

**UCHWAŁA NR XIX/147/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**  
z dnia 28 maja 2020 r.

**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 2019 rok, według stanu na dzień 31.12.2019 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  
**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 2019 rok, według stanu na dzień 31.12.2019 roku.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

## **I. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy**

### **§ 1**

1. Zasoby mieszkaniowe gminy, w których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim znajdują się w 15 budynkach położonych na terenie miasta i 14 budynkach 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 10 wspólnot mieszkaniowych w tym 2 wspólnoty duże i 8 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 budynków 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 31.12.2019 roku.

L. p.		2019
1.	Ilość budynków	37
2.	Ilość lokali komunalnych	124
	Ilość lokali wykupionych	71
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4.639,12 m <sup>2</sup>
	Powierzchnia lokali wykupionych	3.129,92 m <sup>2</sup>
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 lokalach i budynkach gminnych w 2019 roku wydatkowano kwotę **217.709,87 zł, w tym:**

**1. Na remonty elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 9.631,38 zł co stanowi 4,43%.**

Przeznaczono ją na:

- remont budynku gospodarczego znajdującego się przy ul. Główny Dworzec w Kowalewie Pomorskim na kwotę 935,42 zł,
- remont budynku gospodarczego znajdującego się w miejscowości Pluskowęsy 75 na kwotę 2.270,09 zł,
- docieplenie ściany na budynku znajdującym się w miejscowości Wielkie Rychnowo na kwotę 2.451,60 zł,
- ułożenie płytek na podjeździe dla niepełnosprawnych miejscowości Wielkie Rychnowo na kwotę 449,57 zł,
- położenie płytek na balkonie w lokalu znajdującym się przy ul. Konopnickiej na kwotę 980,03 zł,
- wymianę rynien na budynku znajdującym się w miejscowości Pluskowęsy na kwotę 1.680,67 zł,
- montaż domofonu w dwóch lokalach znajdujących się przy ul. Konopnickiej na kwotę 864,00 zł.

**2. Na remonty w lokalach mieszkalnych wykorzystano kwotę 14.314,15 zł co stanowi 6,57%, w tym:**

- remont lokalu mieszkalnego nr 1 znajdującego się przy Plac 700-lecia 1A w Kowalewie Pomorskim na kwotę 4.050,91 zł,
- położenie gładzi gipsowej na suficie w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Stycznia 15 na kwotę 764,44 zł,
- wymiana posadzki w lokalu znajdującym się przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim na kwotę 3.985,73 zł,
- remont sufitu po zalaniu w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Maja 13/12 w Kowalewie Pomorskim na kwotę 1.069,29 zł,

- roboty zduńskie wykonane w lokalu w miejscowości Wielkie Rychnowo na kwotę 3.780,00 zł,
- remont podłogi w lokalu nr 1 znajdującym się przy ul. 1 Maja 4 na kwotę 663,78 zł.

**3. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 764,20 zł, co stanowi 0,36%.**

Przeznaczono ją na:

- remont dachu na budynku gospodarczym znajdującym się przy ul. Główny Dworzec w Kowalewie Pomorskim na kwotę 764,20 zł.

**4 Na modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano kwotę 74.201,31 zł, co stanowi 71,66%.**

Przeznaczono ją na:

- wymianę rury żeliwnej na rurę PCV w pralni budynku znajdującym się w miejscowości Wielkie Rychnowo na kwotę 764,83 zł,
- wykonanie instalacji c.o. w lokalu nr 3 znajdującym się przy ul. Stycznia 19 w miejscowości Kowalewo Pomorskie na kwotę 9.150,51 zł,
- wykonanie instalacji c.o. w lokalu nr 8 znajdującym się przy ul. Szkolnej 3 w miejscowości Kowalewo Pomorskie na kwotę 10.149,09 zł,
- usunięcie przecieku na instalacji wodnej w lokalu nr 8 przy ul. Żeromskiego 2A w miejscowości Kowalewo Pomorskie na kwotę 766,80 zł,
- zakup pieca typu płomień w lokalu nr 3 w miejscowości Pluskowęsy 47 na kwotę 1.100,00 zł,
- wymianę głównego zaworu przy ul. 1 Maja 13/13 na kwotę 642,60 zł,
- wykonanie instalacji gazowej w lokalu znajdującym się przy ul. Główny Dworzec na kwotę 17.300,00 zł,
- demontaż istniejących kotłów gazowych zakup i dostawę w 4 lokalach znajdujących przy ul. Maja na kwotę: 28.000,00 zł,
- wymianę grzejników centralnego ogrzewania w lokalach znajdujących się w budynku przy ul. Fosa Jagiellońska 10 w miejscowości Kowalewo Pomorskie na kwotę 3.570,48 zł,
- wymianę instalacji elektrycznej w lokalu nr 10 przy Plac 700 – lecia 1 na kwotę 1.057,00 zł,
- wymianę instalacji elektrycznej w lokalu nr 6 przy ul. Plac Wolności 12 na kwotę 1.700,00 zł.

**5. Na remont kominów i wykonanie wentylacji wykorzystano kwotę 13.299,12 zł, co stanowi 6,1%.**

Przeznaczono ją na:

- montaż 2 wkładów kominowych w lokalach nr 3 i 4 znajdujących się w miejscowości Pluskowęsy 47 na kwotę 5.199,12 zł,
- montaż wkładu kominowego w lokalu znajdującym się przy ul. Strażackiej w Kowalewie Pomorskim na kwotę 8.100,00 zł.

**6. Na termomodernizację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 20.753,96 zł, co stanowi 9,53%.**

Przeznaczono ją na:

- wymianę stolarki okiennej wraz z parapetami w lokalach gminnych na kwotę 10.340,00 zł,
- wymianę 1 sztuki drzwi w lokalu nr 5 w miejscowości Frydrychowo 5 na kwotę 1.133,96 zł,
- wymianę drzwi w lokalach gminnych na kwotę 9.280,00 zł.

**7. Na roboty inne awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 2.945,75zł, co stanowi 1,35%:**

Przeznaczono ją na:

- remont w lokalu mieszkalnym w miejscowości Wielkie Rychnowo na kwotę 298,34 zł,
- zakup ogrzewacza wody do lokalu nr 6 znajdującego się przy Placu Wolności 12 w Kowalewie Pomorskim na kwotę 950,00 zł,

- założenie nowych termostatów w lokalu nr 2 w miejscowości Wielkie Rychnowo 15 na kwotę 423,38 zł,
- zakup i montaż drzwi technicznych do kotłowni przynależnej do lokalu nr 3 znajdującej przy ul. 1 Stycznia 19 na kwotę 1.274,03 zł.

**8. Ponadto w roku 2019 wybudowano 2 przydomowe oczyszczalnie ścieków w miejscowości Pluskowęsy 47 i 75 na łączną kwotę 81.800,00 zł – koszty związane z ww. budową zostały pokryte ze środków inwestycyjnych z budżetu gminy.**

#### IV. Źródła finansowania

##### § 8

Wpływ z czynszu najmu w wysokości **428.790,74 zł** przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2019	Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2019 r.
1. Koszty za zarządzanie (umowa z ZGKiM Sp. z o.o.)	123.486,87zł	28,80%
2. Koszty eksploatacji i konserwacji	38.098,21 zł	8,88%
3. Koszty remontów, w tym: - zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach - wydatki bezpośrednie (bieżące)	184.544,56 zł 48.634,69 zł 135.909,87 zł	43,04%
4. Media	45.488,51 zł	10,61%
Razem	391.618,15 zł	91,33%
5. Wydatki inwestycyjne z budżetu gminy (przydomowe oczyszczalnie)	81.800,00 zł	niefinansowane bezpośrednio z wpływów z czynszu najmu
Razem	427.929,64 zł	

Kwota pozostała z wpływów z czynszu najmu po odjęciu kosztów z tabeli pkt 1-4, w wysokości 37.172,59 zł, stanowiąca 8,67% została zwrócona na konto gminy. Jednocześnie w 2019 r. ze środków inwestycyjnych z budżetu gminy została sfinansowana budowa dwóch przydomowych oczyszczalni ścieków w Pluskowęsach przy budynkach nr 47 i 75 za kwotę 81.800,00 zł (wydatki te nie były finansowane bezpośrednio z wpływów z czynszu najmu).

Koszty zarządu planowane były na poziomie 35,50% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 28,80%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 8,9%, które planowane były w wysokości 21%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 184.544,56 zł, w tym: z wpłat czynszowych 135.909,87 zł oraz na fundusz remontowy we wspólnotach 48.634,69 zł. Koszty remontowe stanowią 31,70% wpływów z czynszu najmu i są niższe niż były ustalone w planie tj. na poziomie 42%.

#### VI. Zasady Polityki czynszowej.

##### § 9

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 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> do kwoty 3.325,00 zł/m<sup>2</sup>. Od sierpnia 2019 roku nie była podwyższona stawka czynszu i 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 2019 sprzedano:

- na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym trzy lokale mieszkalne (w tym jeden na terenie miasta Kowalewa Pomorskiego i dwa na terenie Gminy w m. Lipienica i Bielsk),
- jeden lokal mieszkalny w drodze przetargu – lokal nr 3, położony w obrębie ewid. Pluskowęsy. Przedmiotem obrotu stały się również nieruchomości:
  - nieruchomość niezabudowana o nr geod. 30/4 położona w 01 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie, przeznaczona jako teren zabudowy usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (sprzedaż w trybie przetargowym),
  - nieruchomość zabudowana o nr geod. 96/2 położona w 03 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie (sprzedaż w trybie bezprzetargowym).