

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**  
**z dnia .....**

**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) uchwala 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 2020 rok, według stanu na dzień 31.12.2020 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

K. Kowalska

## **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 2020 rok, według stanu na dzień 31.12.2020 roku.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

## § 1

### Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

1. Zasoby mieszkaniowe gminy, w których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim znajdują się **w 13 budynkach położonych na terenie miasta t.j.:**

**lokale mieszkalne będące własnością Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:**

- budynek nr 4 przy ul. 1 Maja 4 w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 15 przy ul. 1 Stycznia w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 16 przy ul. Batalionów Chłopskich w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 3 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 5 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 1A przy Placu 700-lecia w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 2 przy ul. Strażackiej w Kowalewie Pomorskim,
- nr 13 przy ul. Konopnickiej w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 2 przy ul. Żeromskiego w Kowalewie Pomorskim.

**lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własności:**

- budynek nr 2A przy ul. Żeromskiego w Kowalewie Pomorskim
- budynek nr 13 przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim
- budynek nr 13 A przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim
- budynek nr 12 przy Placu Wolności w Kowalewie Pomorskim

**oraz 12 budynkach usytuowanych na terenach wiejskich t.j.:**

**lokale mieszkalne będące własnością Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:**

- budynek nr 49 w Wielkim Rychnowie,
- budynek nr 31 w Bielsku,
- budynek nr 5 we Frydrychowie,
- budynek nr 6 we Frydrychowie,
- budynek nr 7 we Frydrychowie,
- budynek nr 15 w Lipienicy,
- budynek nr 15 w Marianach,
- budynek nr 28 w Pruskiej Łące

**lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własności:**

- budynek nr 47 w Pluskowęsach,
- budynek nr 75 w Pluskowęsach,
- budynek nr 26 A w Szewie,
- budynek nr 15 we Wielkim Rychnowie,

2. Ponadto lokale komunalne znajdują się w 10 budynkach na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, których zarządzanie sprawują inne podmioty t.j.:

- budynek nr 11 przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim,
- budynek nr 19 przy ul. 1 Stycznia w Kowalewie Pomorskim,

- budynek nr 6 w Chełmoniu,
  - budynek nr 14 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim,
  - budynek nr 10 przy ul. Fosa Jagiellońska w Kowalewie Pomorskim,
  - budynek nr 16 we Frydrychowie,
  - budynek nr 9 przy ul. Główny Dworzec w Kowalewie Pomorskim,
  - budynek nr 1 przy Placu 700-lecia w Kowalewie Pomorskim,
  - budynek nr 3 przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim,
  - budynek nr 4 przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim.
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.

## § 2

### Stan techniczny budynków

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

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

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

## § 3

### Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2020 roku.

L. p.		2020
1.	Ilość budynków	37
2.	Ilość lokali komunalnych	124
	Ilość lokali wykupionych	72
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4.581,90 m <sup>2</sup>
	Powierzchnia lokali wykupionych	3.187,14 m <sup>2</sup>
4.	Ilość lokali socjalnych	17

W 2020 roku został sprzedany jeden lokal mieszkalny na rzecz dotychczasowego Najemcy. Procedura wykupu została rozpoczęta w 2019 roku, natomiast akt notarialny został podpisany w 2020 roku, stąd liczba wykupionych lokali nie uległa zmianie.

Według stanu na dzień 30.04.2021 roku Gmina dysponuje dwoma wolnymi lokalami, w tym:  
 - pierwszy lokal znajduje się przy ul. 1 Maja 13 w Kowalewie Pomorskim i zostanie wskazany na podstawie wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego (po uzyskaniu dofinansowania na wydzielenie pomieszczenia łazienki w lokalu) z uwagi na osobę niepełnosprawną będącą najemcą lokalu

mieszkalnego znajdującego się w miejscowości Lipienica 15 – lokal należy do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie.

- drugi lokal zostanie wskazany rodzinie znajdującej się na liście przydziału mieszkań na lata 2020/2021, w którym Gmina zobowiązuje się wykonać ogrzewanie gazowe z uwagi na fakt, iż w budynku znajduje się przyłącze gazu ziemnego, a lokal w chwili obecnej nie posiada żadnego źródła ogrzewania.

Na liście przydziału mieszkań na lata 2020/2021 obecnie na dzień 06.05.2021 roku znajduje się 11 rodzin w tym w 3 rodziny na lokal o czynszu podstawowym i 8 osób na lokal o czynszu socjalnym.

#### **§ 4 Realizacja remontów**

Ogółem na remonty w lokalach i budynkach gminnych w 2020 roku wydatkowano kwotę **70.542,31 zł, w tym:**

**1. Na remonty elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 5 672,36 zł co stanowi 8,04%.**

Przeznaczono ją na:

- zakup i montaż 33 skrzynek na listy do lokali należących za mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie na kwotę: 5 443,87 zł,
- montaż rynny spustowej przy budynku znajdującym się przy Placu Wolności 12 na kwotę: 56,97 zł,
- wykonanie oraz montaż metalowej poręczy w budynku przy ul. 1 Maja 13 na kwotę: 113,34 zł
- naprawa mocowania zadaszenia w budynku przy ul. 1 Maja 13 na kwotę: 58,18 zł

**2. Na remonty w lokalach mieszkalnych wykorzystano kwotę 13 033,69 zł co stanowi 18,48%, w tym:**

**Przeznaczono ją na:**

- malowanie klatki schodowej znajdującej się w budynku przy ul. Konopnickiej 13 na kwotę: 8 577,76 zł
- montaż płyt podłogowych w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Maja 4 wykorzystano na kwotę: 515,64 zł,
- remont sufitu w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Stycznia wykorzystano na kwotę: 650,29 zł,
- roboty zduńskie ( postawienie pieca kaflowego ) w lokalu znajdującym się przy Placu Wolności 12 wykorzystano na kwotę: 2 808,00 zł,
- odgrzybianie i malowanie ścian lokalu znajdującego się przy Placu 700 – lecia wykorzystano na kwotę 482,00 zł,

**3. Na remont pomieszczeń gospodarczych znajdujących się przy Plac Wolności 12 wykorzystano na kwotę 998,17 zł co stanowi 1,41%**

**4 Na modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano na kwotę 16 177,34 zł, co stanowi 22,93%.**

Przeznaczono ją na:

- wykonanie przyłącza wodociągowego do budynku znajdującego się przy ul. Brodnickiej 1, wykorzystano na kwotę: 5 535,00 zł,
- założenie wodomierzy w lokalu przy ul. 1 Maja 13 wykorzystano na kwotę: 118,07 zł,
- usunięcie przerwy zasilania lokalu znajdującego się w miejscowości Pluskowęsy wykorzystano na kwotę: 213,84 zł,
- zamontowanie dwóch wodomierzy w lokalu znajdującym się przy ul. Główny Dworzec 9 wykorzystano na kwotę: 400,43 zł,
- naprawę zasilania instalacji elektrycznej w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Maja 11 wykorzystano na kwotę: 500,00 zł

- modernizację instalacji elektrycznej w lokalu znajdującym się przy ul. Fosa Jagiellońska wykorzystano na kwotę: 1 150,01 zł,
- wymianę instalacji elektrycznej w lokalu znajdującym się w miejscowości Pluskowęsy 47 wykorzystano na kwotę: 2 160,00 zł
- wymianę instalacji elektrycznej w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Maja 11 wykorzystano na kwotę: 2 450,00 zł,
- modernizację instalacji elektrycznej w lokalu przy Plac Wolności wykorzystano kwotę: 1 000,00 zł,
- modernizację instalacji elektrycznej w lokalu znajdującym się przy ul. Maja 13 wykorzystano kwotę: 800,00 zł,
- modernizację instalacji elektrycznej w lokalu znajdującym się przy Placu Wolności 12 wykorzystano na kwotę 1 850,00 zł,

**5. Na remont kominów i wykonanie wentylacji wykorzystano kwotę 17 328,20 zł, co stanowi 24,56%.**

Przeznaczono ją na:

- montaż dwóch wkładów kominowych w budynku znajdującym się przy Plac Wolności wykorzystano na kwotę: 5 000,00 zł,
- montaż wkładu kominowego w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Maja 13 wykorzystano kwotę na 1 919,16 zł
- montaż wkładu dymowego oraz kominów wentylacyjnych w lokalu znajdującym się przy ul. Szkolnej 3 wykorzystano na kwotę: 9 717,84 zł,
- montaż wentylacji i nawiewu w lokalu znajdującym się przy ul. Główny Dworzec 9 wykorzystano na kwotę: 691,20 zł

**6. Na termomodernizację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 11 840,00 co stanowi 16,79%.**

Przeznaczono ją na:

- wymianę stolarki okiennej wraz z parapetami w lokalu gminnym znajdującym się przy ul. Fosa Jagiellońska na kwotę 1 840,00 zł zł,
- wymianę drzwi w pięciu lokalach gminnych na kwotę 10.000,00 zł.

**7. Na roboty inne awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 3.401,55zł, co stanowi 4,83%:**

Przeznaczono ją na:

- zakup i montaż spłuczki w lokalu przy ul. 1 Maja 4 wykorzystano na kwotę: 142,33 zł,
- zakup grzejnika do lokalu znajdującego się w Wielkim Rychnowie wykorzystano na kwotę: 170,05 zł,
- zakup brodzika do lokalu znajdującego się w lokalu przy ul. 1 Maja 13 wykorzystano na kwotę: 320,00 zł,
- zakup i wymiana dwóch muszli ustępowych w lokalach należących o zasobu Gminy wykorzystano na kwotę: 925,51 zł,
- zabezpieczenie silikonem nieszczelności na strychu, a także obłożenie rur otuliną wykorzystano na kwotę 137,45 zł
- usunięcie awarii wody w budynku mieszkalnym znajdującym się przy ul. Żeromskiego 2A zł oraz awarii wody w lokalu znajdującym się w miejscowości Frydrychowo 6 wykorzystano na kwotę: 869,31 zł
- usunięcie awarii w lokalu znajdującym się w miejscowości Wielkie Rychnowo wykorzystano na kwotę 774,85 zł
- usunięcie awarii przecieku w pomieszczeniu łazienki w lokalu znajdującym się przy ul. 1 Maja 13 wykorzystano na kwotę: 62,05 zł

8. Ponadto w roku 2020 zlecono wykonanie inwentaryzacji sieci przy ul. Brodnickiej 1 oraz wykonanie projektu budowlanego na zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego na pomieszczenie kotłowni na kwotę 2.091,00 zł co stanowi 2,96%

## § 5 Źródła finansowania

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 428 809,89 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz części remontów w następujący sposób:

– Rodzaj kosztu	Wydatki 2020	– Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2020 r.
1. Koszty za zarządzanie (umowa z ZGKiM Sp. z o.o.)	126.036,00 zł	29,42%
2. Koszty eksploatacji i konserwacji	39.168,60 zł	9,1 %
3. Koszty remontów, w tym: - zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach - wydatki bezpośrednie (bieżące)	120.197,66 zł 49.655,35 zł 70.542,31 zł	28,03 %
4. Media	44.103,07	10,29%
<b>Razem</b>	<b>329.505,33 zł</b>	<b>76,84 %</b>

Kwota pozostała z wpływów z czynszu najmu po odjęciu kosztów z tabeli pkt 1-5, w wysokości 99.304,56 zł, stanowiąca 23,16 % została zwrócona na konto gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 34,00% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 29,42%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 9,1%, które planowane były w wysokości 21%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 120,197,66 zł, w tym: z wpłat czynszowych 70.542,31 zł oraz na fundusz remontowy we wspólnotach 49.655,35 zł. Koszty remontowe stanowią 28,03 % wpływów z czynszu najmu i są niższe niż były ustalone w planie tj. na poziomie 45 %.

## § 6 Zasady Polityki czynszowej.

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**

Od 01.08.2018 roku maksymalny czynsz w gminie wynosi 8,01 zł m<sup>2</sup>. Stanowi on 2,98 % obowiązującej wówczas wartości odtworzeniowej ( kwoty 3.325,00 zł).

Z uwagi na sytuację pandemiczną związaną z COVID - 19 w 2019 r. i 2020 r. stawka czynszu nie została podwyższona

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

W roku 2020 sprzedano:

- na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym jeden lokal mieszkalny na terenie miasta Kowalewa Pomorskiego.

Przedmiotem obrotu stały się również nieruchomości:

- nieruchomość niezabudowana o nr geod. 160/11 położona w 02 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie, przeznaczona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (sprzedaż w trybie przetargowym),

- nieruchomość niezabudowana o nr geod. 220/6 położona w 01 obrębie ewidencyjnym przeznaczona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (sprzedaż w trybie przetargowym).

K.Kowalska