

**UCHWAŁA NR XLV/368/22**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**  
z dnia 30 czerwca 2022 roku

**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 XXIX/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 2021 rok, według stanu na dzień 31.12.2021 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 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 2021 rok, według stanu na dzień 31.12.2021 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 dwóch budynkach na terenie wiejskim i w czterech budynkach na terenie miejskim. Łącznie na terenie Gminy jest 17 lokali socjalnych.

## § 2

### Stan Techniczny budynków

#### Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2021 roku.

L. p.		2021
1.	Ilość budynków	35
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

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 budynek 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

### Realizacja remontów

W 2021 roku na remonty budynków, o których mowa w § 1 wydatkowano ogółem kwotę **92 727,22 zł**, w tym 38 579,34 zł stanowiły wydatki bezpośrednie poniesione przez zarządcę ZGKiM Sp. z o.o. w Kowalewie Pomorskim tj :

**1. Na remonty elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 1 286,92 zł, w tym:**

- wykonanie odprowadzenia wód opadowych przy budynku przy ul. Żeromskiego 2A w Kowalewie Pomorskim,
- zabezpieczenie przed przeciekami dachu budynku 1 Maja 13A w Kowalewie Pomorskim,
- położenie płytek chodnikowych w celu poprawy stanu wody na gruncie przed budynkiem przy Placu Wolności 12 w Kowalewie Pomorskim,

**2. Na remonty w lokalach mieszkalnych wykorzystano kwotę 15 049,34 zł, w tym:**

- remont mieszkania przy ul. 1 Maja 13/1 w Kowalewie Pomorskim,
- remont lokalu mieszkalnego w miejscowości Pluskowęsy 75/6 oraz remont lokalu mieszkalnego w miejscowości Pluskowęsy 75/4,
- wymiana drzwi zewnętrznych w lokalach przy ul. 1 Maja 11/2 w Kowalewie Pomorskim oraz w miejscowości Wielkie Rychnowo 15/2,
- remont lokalu mieszkalnego przy ul. Żeromskiego 2A/3 w Kowalewie Pomorskim,

**3. Na modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano kwotę 5 039,13 zł, w tym:**

- naprawa instalacji elektrycznej w lokalu przy ul. 1 Maja 13/1 w Kowalewie Pomorskim,
- wymiana oświetlenia oraz kabla zasilającego w lokalu użytkowym przy ul. Brodniczej 1,
- przegląd przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscowości Pluskowęsy 75 i 47,
- wymiana wodomierzy w lokalu przy ul. 1 Maja 13/8, 13/2 oraz przy ul. Strażackiej 2, przy ul. Żeromskiego 2A,
- naprawa instalacji wodno - kanalizacyjnej w lokalu przy ul. Żeromskiego 2A/3 w Kowalewie Pomorskim,
- naprawa instalacji c.o. przy Placu Wolności 12/6 w Kowalewie Pomorskim,

**4. Na remont kominów i wykonanie wentylacji oraz przestawienie pieców kaflowych wykorzystano kwotę 16 888 zł, w tym:**

- montaż wkładu kominowego do lokalu w miejscowości Chełmonie 6/2 oraz w miejscowości Pluskowęsy 75/3,
- przestawienie pieców kaflowych w lokalu przy Placu Wolności 12/3, 12/5 w Kowalewie Pomorskim oraz w miejscowości Frydrychowo 6/2,
- wymiana kuchni węglowej w lokalu przy ul. 1 Stycznia 15/1 w Kowalewie Pomorskim.

**5. Na roboty inne awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 315,95 zł, w tym:**

- preparaty do przydomowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Pluskowęsy 47 i 75,
- likwidacja przecieku na suficie w lokalu przy ul. Strażackiej 2/1 w Kowalewie Pomorskim.

**§4**

**Źródła finansowania**

Wpływ z czynszu najmu w wysokości **406 614,50zł** przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2021	Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2020 r.
---------------	--------------	--

1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (umowy z zarządcami WM)	56 026,92 zł	13,77%
2. Koszty bieżącej eksploatacji	80 175,72 zł	19,72%
3. Koszty remontów, w tym: - z zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach, - wydatki bezpośrednie poniesione przez ZGKiM Sp. z o.o.	54 147,88 zł 38 579,34 zł <b>razem:</b> 92 727,22 zł	22,81%
4. Media	127 355,19 zł	31,32%
<b>Razem</b>	<b>356 285,05zł</b>	<b>87,62%</b>

Kwota pozostała z wpływów z czynszu najmu po odjęciu kosztów z tabeli pkt 1- 4, w wysokości 50 329,45 zł, stanowiąca 12,38 % została zwrócona na konto gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 34,00% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 13,77%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 19,72%, a planowane były w wysokości 21%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 92 727,22 zł, w tym: z wpłat czynszowych przeznaczono kwotę 38 579,34 oraz z funduszu remontowego we wspólnotach kwotę 54 147,88 zł tj. 22,81%, a planowane były w wysokości 25 %.

## §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 roku, zawartej w wyniku podjęcia Uchwały Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim Nr XXIX/248/21 z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie powierzenia spółce komunalnej zadań własnych Gminy Kowalewo Pomorskie.

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

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 wspólnot mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 31.12.2021 roku Gmina Kowalewo Pomorskie dysponowała dwoma wolnymi lokalami, które w najbliższym czasie zostaną wskazane osobom znajdującym się na liście przydziału mieszkań na lata 2021/2022:

- pierwszy lokal znajduje się przy ul. Chopina 5 w Kowalewie Pomorskim i zostanie wskazany po rozliczeniu dofinansowania otrzymanego z BGK na remont lokalu mieszkalnego,
- drugi lokal mieszkalny znajduje się w miejscowości Lipienica 15 i zostanie wskazany po wydzieleniu łazienki i naprawie instalacji elektrycznej przez ZGKiM Sp. z o.o.

Na liście przydziału mieszkań na lata 2021/2022 na dzień 31.12.2021 roku znajdowało się 15 rodzin, w tym w 3 rodziny na lokal o czynszu podstawowym i 12 rodzin na lokal o czynszu socjalnym.

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

Od 01.08.2018 roku maksymalny czynsz w gminie wynosi 8,01 zł m<sup>2</sup>.

Z uwagi na sytuację pandemiczną związaną z COVID - 19 w 2019 r., 2020r. i 2021r., stawka czynszu nie była podwyższona.

## **§7**

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

W roku 2021 nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie: