

UCHWAŁA NR LX/463/23
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM
z dnia 29 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie uchwały Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku, poz. 224) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 30 grudnia 2021 roku, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022 - 2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku poz. 224) za 2022 rok, według stanu na dzień 31.12.2022 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 XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku, poz. 224) przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie za 2022 rok, według stanu na dzień 31.12.2022 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 11 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,

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. Ustawa nie stanowi obecnie o tym, aby Gmina wydzielala lokale socjalne

§ 2

Prognozy dotyczace wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2022 roku.

L. p.		2022
1.	Ilość budynków	34
2.	Ilość lokali komunalnych	120 szt
	Ilość lokali wykupionych w 2022 roku szt/m ²	4 szt /126,74 m ²
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4.455,16 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	3.313,88 m ²

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,
 - 6 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

1. Na realizację remontów we wspólnotach mieszkaniowych Gmina Kowalewo Pomorskie wnosi miesięczne zaliczki na fundusz remontowy. Ogółem wydatkowana kwota na w/w fundusz w 2022 roku wyniosła 54.157,52 zł. Lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy zarządzane przez ZGKiM Sp z o.o remontowane są w ramach umowy powierzenia. Na remonty z umowy powierzenia w 2022 roku przeznaczono kwotę 214.334,39 zł z czego wydatkowano:

- na remonty elewacji i elementów przyległych - 5.297,17 zł.
- na remonty budynków gospodarczych - 5.156,36 zł
- na remonty lokali mieszkalnych – 114.406,94 zł
- na modernizacje instalacji: wodno - kanalizacyjnej, gazowej, c. o., elektrycznej, roboty zduńskie 43.111,48 zł
- na remonty kominów i wykonywanie wentylacji - 20.581,98 zł
- wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej - 20.614,46 zł
- na roboty awaryjne - 5.166,00 zł.

W 2022 roku pozyskano dofinansowanie z BGK w wysokości 55.101,15 zł na remont lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Chopina 5 w Kowalewie Pomorskim, co stanowi 80 %. Ponadto na przeprowadzenie w/ w remoncie wydatkowano środki własne w wysokości 13.775,29 zł, co stanowi 20%.

Źródła finansowania

1. Wpływ z czynszu najmu w wysokości 421.427,57 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz remonty.

Rodzaj kosztu	Wydatki 2022	Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2022 r.
Wspólnoty mieszkaniowe		
1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (umowy z zarządcami WM)	86.186,26 zł	20,45%
2. Koszty bieżącej eksploatacji	78.230,00 zł	18,56%
3. Koszty remontów, w tym zaliczki w wspólnotach mieszkaniowych: remontu oraz modernizacji lokali	54.157,52	12,85%
Razem (1+2+3)	218.573,78 zł	51,86%
Umowa powierzenia z ZGKiM Sp. z o.o.		
4. Koszty remontów z umowy powierzenia	214.334,39 zł	50,86%
5. Koszty związane z zarządzaniem z umowy powierzenia	118.820,29 zł	28,19 %
Razem (4 + 5):	333.154,68 zł	130,91%
Suma (1+5)	551.728,46 zł	

2. Koszty zarządu planowane były na poziomie 30% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 20,45 %. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki na poziomie 18,56%, które planowane były w wysokości 20%.

Na prace remontowe z funduszu remontowego zostały wydatkowane środki w wysokości 54.157,52 zł, co stanowi 12,85% oraz koszty wydatkowane z umowy powierzenia wyniosły 214

334,39 zł co stanowi 50,86 %. Koszty remontowe z powierzenia i funduszu remontowego łącznie stanowią 63,71 zł % i są wyższe niż były ustalone w planie tj. na poziomie 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 komunalny,
- 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.

§ 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 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 Kowalewo Pomorskie na podstawie Zarządzenia Nr 94 Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie dnia 25 lipca 2022 roku zwiększyła stawkę bazową za 1m² czynszu w lokalach komunalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie. Obowiązująca stawka wynosi w chwili obecnej 5,87 zł za 1 m² przy czym miesięczna stawka za najem socjalny lokali wynosi 50 % w/w stawki tj. 2,93 zł.

Maksymalna stawka czynszu w Gminie Kowalewo Pomorskie za 1m² wynosi 11,45 zł, co stanowi 2,86% wartości odtworzeniowej.

§7

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

W roku 2022 roku sprzedano 4 lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy tj.:

- lokal mieszkalny mieszkalny znajdujący się w miejscowości Pruska Łąka,

- lokal mieszkalny znajdujący się w Kowalewie Pomorskim przy ul. 1 Maja 4,
- lokal mieszkalny znajdujący w Kowalewie Pomorskim przy ul. 1 Maja 4,
- lokal mieszkalny znajdujący się w Kowalewie Pomorskim przy ul. Żeromskiego 2.