

UCHWAŁA NR XXXII/289/18

RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM z dnia 23 maja 2018

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 2017 rok, według stanu na dzień 31.12.2017 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 2017 rok, według stanu na dzień 31.12.2017 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 14 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:
4 budynki w stanie bardzo dobrym,
5 budynków w stanie dobrym,
2 budynki w stanie dostatecznym,
1 budynek w stanie złym.
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 31.12.2017 roku.

L. p.		2017
1.	Ilość budynków	36
2.	Ilość lokali komunalnych	126
	Ilość lokali wykupionych	69
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4.445,35 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	2.934,47 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 2017 roku wydatkowano kwotę 168.655,04 zł (w tym kwoty przekazane na zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach):

1. Na remont elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 32.404,26 zł, co stanowi 19,21 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawę elewacji budynków: przy Placu Wolności 12, ul. 1 Maja 13, ul. Żeromskiego 2a, w Pluskowęsach 47 i 75, w Lipienicy 15 oraz w Wielkim Rychnowie,
- naprawa elewacji budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 16, ul. 1 Maja 4, ul. 1 Maja 11,
- wykonanie okładziny schodów - Pluskowęsy 75.

2. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 12.469,45 zł, co stanowi 7,39 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawa dachu na budynku gospodarczym przy ul. Żeromskiego 2 i przy ul. 1 Maja 13,
- naprawa dachu budynku przy ul. 1 Stycznia 15, ul. Batalionów Chłopskich 16, ul. Chopina 3, ul. Chopina 14

3. Na modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano kwotę 19.134,03 zł, co stanowi 11,35 %.

Przeznaczono ją na:

- wykonanie instalacji c. o. w lokalu mieszkalnym się w pomieszczeniach piwnicznych w Pluskowęsach 75,
- wymianę instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Chopina 3,
- wymiana instalacji elektrycznej we Frydrychowie 6/1 i Pluskowęsach 47 oraz naprawa instalacji elektrycznej w budynku w Pluskowęsach 75,
- naprawa instalacji grzewczej w budynku przy ul. Główny Dworzec 9,
- demontaż starego i montaż nowego pieca we Frydrychowie oraz w lokalu na Placu Wolności 12,
- uszczelnienie pieca w lokalu nr 4 przy ul. Chopina 3,
- uszczelnienie kanalizacji w lokalach gminnych (Plac Wolności 3a, Plac 700 lecia 1),

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 17.499,06 zł, co stanowi 10,38 %.

Przeznaczono ją na:

- przestawienie 5 pieców w lokalach mieszkalnych w budynkach: 1 Maja 4, Szkolna 3, Plac Wolności 12 i Chopina 5,
- czyszczenie i naprawa kotłów gazowych w budynku przy ul. 1 Maja 13A.

5. Na remont kominów i wykonanie wentylacji wykorzystano kwotę 26.631,83 zł, co stanowi 15,79 %.

Przeznaczono ją na :

- przemurowanie komina budynku przy ul. Strażackiej 2,
- montaż wkładu kominowego,
- przebudowę kanałów komina budynków przy ul. 1 Maja 13,
- montaż kanałów komina w budynku przy ul. Główny Dworzec 9,
- naprawa głowic kominowych w budynku w Pluskowęsach 77 oraz przy ul. 1 Maja 4.

6. Na termomodernizację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 32.490,60 zł, co stanowi 19,26 %.

Przeznaczono ją na:

- wymianę 7 okien w budynkach: Plac 700-lecia 1, ul. Chopina 14, ul. 1 Maja 13, Chełmonie 6, Frydrychowo 15, Szewa 26a,
- wymianę 12 sztuk drzwi w budynkach: Żeromskiego 2A, 1 Maja 4, 1 Maja 13, Główny Dworzec 9, Pluskowęsy 75,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku przy ul. Żeromskiego 2a,
- wymianę 1 sztuki drzwi w budynku we Frydrychowie 6.

7. Na roboty inne awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 28.025,81 zł, co stanowi 16,62 %.

Przeznaczono ją między innymi na:

- naprawę podłogi w lokalu mieszkalnym Pluskowęsy 47,
- wykonanie odprowadzenia wody deszczowej w budynku przy ul. Chopina,
- demontaż ubikacji oraz naprawa posadzki w budynku nr 9 przy ul. Główny Dworzec 9,
- wykonanie zadaszania drzwi wejściowych w budynku nr 15 w Marianach,
- wykonanie odprowadzenia wody deszczowej w budynku przy ul. Żeromskiego 2,
- wymiana wodomierzy w lokalach znajdujących się w budynku przy ul. 1 Maja 13 i w budynku w Pluskowęsach 75,
- wykonanie odgrzybiania w lokalu nr 3 w budynku nr 75 w Pluskowęsach,
- wydzielenie pomieszczeń WC w lokalach gminnych,
- wymianę rur kanalizacyjnych w lokalu nr 8 przy ul. Żeromskiego 2a.

IV. Źródła finansowania.

§ 8

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 420.899,14 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2017	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2017 roku
Koszty zarządu	113.899,72	27,06 %
Koszty eksploatacji konserwacji	51.387,88	12,21%
Koszty remontu, w tym	165.054,12	39,21 %
- zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach	50.598,38	
- wydatki bezpośrednie	114.455,74	
Razem	330.341,72	

Pozostałą kwotę w wysokości 58.187,65 zł wydatkowano na uregulowanie mediów, co stanowi 13,82 % poniesionych kosztów, a pozostała kwota w wysokości 32.369,77 zł stanowiąca 7,69 % została zwrócona na konto gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 35 % kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 27,06 %. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 12,21% a planowane były w wysokości 21%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 168.655,04 zł, w tym: z wpłat czynszowych 118.065,66 zł oraz funduszu remontowego we wspólnotach 50.589,38 zł. Koszty remontowe stanowią 39,21 % ogółu kosztów i są niższe niż były ustalone w planie na poziomie 44%.

Dodatkowo ze środków gminnych przekazana została kwota 74.097,00 zł, z której

wykonane zostały:

- remont konstrukcji dachowej z wymianą pokrycia budynku miejscowości Pluskowęsy 47 - koszt wykonania 30.550,00 zł,
- ocieplenie budynku przy ul. Strażackiej 2 – koszt wykonania 43.547,00 zł.

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem.

§ 9

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. pełnił w 2017 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.

§ 10

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, jak również zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi prowadzone było przez ZGKiM Sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim.

VI. 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 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 2017 roku wartość odtworzeniowa zwiększyła się o ok. 4,03% tj. z kwoty 3.546,00 zł/m² do kwoty 3.689,00 zł/m². Od sierpnia 2017 roku podwyższona została stawka czynszu o 5% w stosunku do poprzedniej i maksymalna stawka czynszu wynosi obecnie 2,61% wartości odtworzeniowej (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 gmina.

W roku 2017 sprzedano na rzecz najemców cztery lokale mieszkalne (w tym jeden na terenie miasta Kowalewo Pomorskie i trzy we Frydrychowie) oraz trzy lokale w drodze przetargu nieograniczonego (w tym dwa lokale na terenie miasta Kowalewo Pomorskie oraz jeden w Bielsku). Przedmiotem obrotu stała się również jedna działka o nr geod. 220/1 położona w 01 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

