

**Uchwała nr VII/46/15
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 24 czerwca 2015**

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

Na podstawie §20 uchwały Nr VIII/66/11 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 4 listopada 2011 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Kuj- Pom. Nr 257, poz. 2528).

RADA MIEJSKA

§ 1. Przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 04 listopada 2011 roku, w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Kuj- Pom. Nr 257. poz. 2528) za 2014 rok, według stanu na dzień 31.12.2014 roku - stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jerzy Orłowski

I. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

§ 1

W zasobach mieszkaniowych gminy znajduje się ogółem 46 budynków, w których administrację sprawują:

1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pom. - 35 budynków, w tym 23 położone na terenie miasta i 12 budynków usytuowanych na terenach wiejskich;
2. Zarządca Nieruchomości Teresa Jamroży w Kowalewie Pom. - 10 budynków, w tym: 5 położonych na terenie miasta i 5 budynków usytuowanych na terenach wiejskich;
3. „Nasz Dom” Sp. z o. o. w Toruniu - 1 budynek położony na terenie miasta.

§ 2

W zasobach, o których mowa w § 1 pkt 1 funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe:

1. Na terenie miasta Kowalewo Pom. funkcjonuje 15 wspólnot, w tym 2 wspólnoty duże i 13 wspólnot małych.
2. Na terenach wiejskich 9 wspólnot mieszkaniowych, w tym 2 wspólnoty duże,

W zasobach, o których mowa w § 1 pkt 2 funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe:

1. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 5 wspólnot dużych.
2. Na terenach wiejskich 2 wspólnoty duże, jedna z nich składa się z 4 budynków – Frydrychowo 13, 14, 15, 16,

W zasobach, o których mowa w § 1 pkt 3 funkcjonuje 1 wspólnota mała.

§ 3

Lokale socjalne występują w 5 budynkach na terenie miejskim i w 2 budynkach na terenie wiejskim. Łącznie dysponujemy 27 lokalami socjalnymi. Wykaz lokali zawiera poniższe zestawienie.

Na terenie wiejskim	Frydrychowo 5 - 1 lokal Pluskowęsy 47 - 4 lokale
Na terenie miejskim	ul. 1-go Maja 13 - 2 lokale ul. 1-go Maja 13a - 8 lokali ul. 1-go Maja 4 - 1 lokal ul. Żeromskiego 2a - 10 lokali Plac 700-lecia 1 - 1 lokal

§ 4

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

- na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:
 - 6 budynków w stanie bardzo dobrym,
 - 9 budynków w stanie dobrym,
 - 12 budynków w stanie dostatecznym,
 - 1 budynek w stanie złym.
- na terenie wiejskim:
 - 11 budynków w stanie dobrym,
 - 5 budynków w stanie dostatecznym,
 - 2 budynki w stanie złym.

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 5

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2014 roku.

L. p.		2014r.
1.	Ilość budynków	46
2.	Ilość lokali komunalnych	162
	Ilość lokali wykupionych	110
3	Powierzchnia lokali komunalnych	5.963,06 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	5.121,82 m ²
4	Ilość lokali socjalnych	27

§ 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 2014 roku wydatkowano kwotę 171.663,69 zł, w tym:

- ze środków wspólnotowych – 69.553,39 zł
- ze środków czynszowych – 57.512,46 zł
- ze środków gminnych – 44.597,84 zł

Realizacja remontów przez poszczególnych zarządców zawarta jest w tabelach nr 1, 2, 3, 4 i 5.

Tabela 1. Remonty ze środków wspólnotowych w 2014r. - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o. o. w Kowalewie Pom.

L.p.	Adres wspólnoty	Remont elewacji i elementów przylegających do budynku	Remonty dachów i wymiana pokryć dachowych	Remont instalacji wod-kan, co i elektrycznej	Remont kominów i wykonanie wentylacji	Naprawa i wymiana okien i drzwi	Malowanie klatek schodowych	Remonty budynków gospodarczych	Wykonanie ogrzewania	Razem
1	ul. 1 Maja 11				465,33			819,55	2 135,11	3 419,99
2	ul. 1 Maja 4				1 540,84					1 540,84
3	ul. 3 Stycznia									0,00
4	ul. 23 Stycznia									0,00
5	Batalionów Chłopskich 12						5 175,67			5 175,67
6	Batalionów Chłopskich 16									0,00
7	Batalionów Chłopskich 18	8 228,17			4 846,22					13 074,39
8	Bielsk 31	2 261,36				7 110,97				9 372,33
9	Brodnicka 1									0,00
10	Brodnicka 6				4 335,00					4 335,00
11	Chopina 14			1 536,38						1 536,38
12	Chopina 3	991,54			800,00	2 975,27				4 766,81
13	Chopina 5	600,00					35,50			635,5
14	Frydrychowo 5					1 907,07				1 907,07
15	Frydrychowo 6					1 384,89				1 384,89
16	Frydrychowo 7					1 460,59				1 460,59
17	Dworzec Główny 9									0,00
18	Mariany 15									0,00
19	Pluskowęsy 22									0,00
20	Plac 700-lecia 21									0,00
21	Pluskowęsy 77			738,00						738,00
22	Pruska Łąka 28		1 022,10							1 022,10
23	Wielkie Rychnowo 49	68,60								68,60
24	Żeromskiego 2		1 500,00	1 083,51						2 583,51
	RAZEM	12 149,67	2 522,10	3 357,89	11 987,39	14 838,79	5 211,17	819,55	2 135,11	53 021,67

Tabela 2. Remonty ze środków wspólnotowych w 2014r. - Zarządca Nieruchomości Teresa Jamroży w Kowalewie Pom.

L. p.	Adres wspólnoty	Plac 700-lecia 1	Plac 700-lecia 11	Szkolna 3	Szkolna 4	Fosa Jagiellońska 10	Chełmonie 6	Frydrychowo 13-16	Razem
1	Wykonanie instalacji fundamentu			1 364,77					1 364,77
2	Wygradzenie śmietnika	528,09							528,09
3	Docieplenie poddasza		1 268,88						1 268,88
4	Remont inst. kanaliz.			98,81					98,81
5	Remont kominów. Montaż wkładów i wykonanie wentylacji			322,79	590,14				912,93
6	Naprawa stropu							148,89	148,89
7	Wymiana okien na klatkach schodowych							555,05	555,05
8	Remont dachu budynku gosp.							1 673,38	1 673,38
9	Montaż śniegołapów				264,35				264,35
10	Naprawa schodów				114,76				114,76
11	Wymiana domofonów					1 103,07			1 103,07
12	Wykonanie wentylacji z szamba						98,52		98,52
13	Wymiana wew. instalacji wod - kan.					6 817,89			6 817,89
14	Remont podłogi na klatce schodowej						105,71		105,71
15	Remont instalacji wod.							615,62	615,62
	Razem:	528,09	1 268,88	1 786,37	969,25	7 920,96	204,23	2 992,94	15 670,72

Tabela 3. Remonty ze środków wspólnotowych w 2014 r. - „Nasz Dom” sp. z o. o. w Toruniu

L. p.	Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1	Projekt techniczny ocieplenia budynku	861,00
	Razem	861,00

Tabela 4. Remonty ze środków czynszowych w 2014r. - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim

L. p.	Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1	Remont mieszkania we Frydrychowie	4 913,52
2	Zabezpieczenie budynku po pożarze – ul. Batalionów Chłopskich 12	261,72
3	Montaż wkładów kominowych - ul. 1-go Maja 13	2 200,00
4	Instalacja domofonów - ul. 1-go Maja 13 a	3 671,70
5	Ogrodzenie w parku we Frydrychowie	1 790,00
6	Przestawienie słupa elektrycznego - ul. 1-go Maja 13	848,70
7	Przestawienie 3 pieców	8 100,00
8	Montaż drzwi wejściowych - ul. 1-go Maja 11 i Plac 700-lecia 11	2 845,48
9	Remont schodów wejściowych - Pluskowęsy 47	637,08
10	Remont dachu - Plac Wolności 12	8 999,98
11	Rozbiórka budynków gospodarczych – Gł. Dworzec 9	2 000,00
12	Naprawa dachu - Plac 700-lecia 1a	2 994,04
13	Naprawa schodów zewnętrznych – ul. Strażacka 2	1 980,6
14	Naprawa elewacji budynku gospodarczego – ul. 23 Stycznia 12	2 054,85
15	Remont klatki i montaż poręczy w budynku – Pluskowęsy 47	5 343,47
16	Wykonanie przyłącza do lokalu komunalnego w budynku W. Rychnowo 49	4 048,19
17	Sprawdzenie i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu komunalnym przy ul. Chopina 5 i ul. Strażackiej 2	531,71
18	Malowanie i naprawa podłogi - Plac 700-lecia 1a	2 265,78
19	Malowanie klatki schodowej – ul. 1-go Maja 13	2 025,64
	Razem	57 512,46

Tabela 5. Remonty wykonane ze środków gminnych w 2014r. - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o. o. w Kowalewie Pom.

L. p.	Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1	Remont klatki schodowej - ul. Batalionów Chłopskich 12	6 391,93
2	Montaż stolarki okiennej	12 180,92
3	Remont budynków gminnych stanowiących własność gminy Kowalewo Pomorskie	26 024,99
	RAZEM	44 597,84

IV. Źródła finansowania.

§ 8

1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 363.863,14 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2014	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2014 roku
Koszty zarządu	89 107,35	24,49 %
Koszty eksploatacji konserwacji	72 793,91	20,00 %
Koszty remontu, w tym: -zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach, -wydatki bezpośrednie	122 791,78 65 704,81 57 086,97	33,75 %
Razem	284 693,04	78,25%

Ponadto kwotę w wysokości 59.270,38 zł wydatkowano na uregulowanie mediów, co stanowi 16,29% poniesionych kosztów, a pozostała kwota w wysokości 19.899,72zł, stanowiąca 5,47% została zwrócona na konto Gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 18% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 24,49%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 20,00%, a planowane były w wysokości 28%.

Ogółem na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 155.131,97 zł, w tym: z wpłat czynszowych 57.086,97 zł, z tytułu partycypacji lokatorów w kosztach 425,49 zł, ze środków gminnych 44.597,84 zł oraz z funduszu remontowego we wspólnotach 53.021,67zł. Koszty remontowe stanowią 42,63% ogółu kosztów i są niższe niż były ustalone w planie na poziomie 54,00%.

2. Zarządca Nieruchomości Teresa Jamróży w Kowalewie Pom.

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 32.246,73 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2014
Koszty zarządu	6 651,00
Koszty eksploatacji konserwacji	8 452,08
Koszty remontu	17 143,65
Razem	32 246,73

3. „Nasz Dom” sp. z o. o. w Toruniu

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 6.589,94 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2014
Koszty zarządu	2 058,54
Koszty eksploatacji konserwacji	3 670,40
Koszty remontu	861,00
Razem	6 589,94

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem.

§ 9 i 10

Mieszkaniowym zasobem gminy w 2014r. zarządzał, na podstawie przeprowadzonego postępowania w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych, Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Kowalewie Pomorskim. Zarządzanie odbywało się na podstawie zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy.

Zarządca Nieruchomości Teresa Jamroży oraz „Nasz Dom” Spółka z o. o. w Toruniu w 2014 roku sprawowali zarząd powierzony przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

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.

Zmierząc 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 2014 r. wartość odtworzeniowa zmalała o ok. 2% tj. z kwoty 3.328,00 zł/ m² do kwoty 3.264,00 zł/ m². Czynsz maksymalny w gminie wynosił 7,25 zł/ m² (przy stawce bazowej 3,72 zł/m²) i stanowił 2,67% wartości odtworzeniowej tj. kwoty 3.264,00 zł/m². W 2014 roku stawka czynszu nie ulegała zmianie.

Wpływy z czynszów pozwoliły nam na pokrycie niezbędnych kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją zasobów mieszkaniowych gminy.

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

W roku 2014 sprzedano na rzecz najemców 6 lokali mieszkalnych położonych na terenie miasta Kowalewo Pomorskie. Przedmiotem obrotu stały się również 2 działki położone:

- w obrębie ewidencyjnym Lipienica (nr geod. 38/2) – teren zurbanizowany,
- działka budowlana, w obrębie ewidencyjnym Chełmonie (nr geod. 65/6), dla której ustalono warunki zabudowy - budowa budynku mieszkalnego.

Burmistrz Miasta

/-/ Andrzej Grabowski