

**Uchwała nr XV/112/16
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 29 czerwca 2016 roku**

**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) uchwała się, co następuje:

§1 Przyjmuje się sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 4 listopada 2011 roku, w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Kuj- Pom. Nr 257, poz. 2528) za 2015 rok, według stanu na dzień 31.12.2015 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jerzy Orłowski

**Uzasadnienie do Uchwały nr XV/112/16
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 29 czerwca 2016 roku**

Rada Miejska 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) przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie za 2015 rok, według stanu na dzień 21.12.2015 roku.

Mając na uwadze powyższe przygotowano projekt niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady

Jerzy Orłowski

I. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

§ 1

W zasobach mieszkaniowych gminy, których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kowalewie Pomorskim, znajduje się **21** budynków położonych na terenie miasta i **12** budynków usytuowanych na terenach wiejskich.

Ponadto lokale komunalne znajdują się w **11** 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 wszystkie są wspólnotami małymi.
2. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 14 wspólnot mieszkaniowych w tym 2 wspólnoty duże i 12 wspólnot małych.

§ 3

Lokale socjalne występują w 2 budynkach na terenie wiejskim i w 5 budynkach na terenie miejskim.

§ 4

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

1. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:
 - a) 4 budynki w stanie bardzo dobrym,
 - b) 13 budynków w stanie dobrym,
 - c) 3 budynki w stanie dostatecznym,
 - d) 1 budynek w stanie złym.
2. Na terenie wiejskim:
 - a) 7 budynków w stanie dobrym,
 - b) 3 budynki w stanie dostatecznym,
 - c) 2 budynki w stanie złym.

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy

§ 5

Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2015 rok.

Lp.		2015
1	Ilość budynków	44
	Ilość lokali komunalnych	153
	Ilość lokali wykupionych	84
2	Powierzchnia lokali komunalnych	5.616,79 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	3.686,07 m ²
3	Ilość lokali socjalnych	27

§ 6

Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobów gminy w stanie nie pogorszonym.

III. Realizacja remontów

§ 7

Ogółem na remonty w 2015 roku wydatkowano kwotę **190.631,41 zł** (w tym kwoty przekazane na zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach):

1. Na remont elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 45.140,17 zł, co stanowi 23,68 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawę elewacji budynku Lipienica 15,
- odbudowę pomieszczeń gospodarczych budynku przy ul. Główny Dworzec 9,
- izolację fundamentów budynku przy Placu Wolności 12,
- remont schodów budynku przy ul. Strażackiej 2,
- naprawę i malowanie elewacji budynku przy Placu 700-lecia 1a,
- naprawę i pomalowanie elewacji budynku przy ul. 1 Maja 11,
- naprawę elewacji budynku przy ul. 23 Stycznia 12,
- naprawę i pomalowanie elewacji przy ul. Chopina 14.

2. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 31.124,67 zł, co stanowi 16,33 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawę przecieku dachu pomieszczenia gospodarczego budynku przy ul. Żeromskiego 2,
- naprawę uszkodzonych dachówek budynku Lipienica 15,
- położenie blachodachówki w budynku przy ul. 1 Maja 11,
- położenie blachy trapezowej na budynku przy Placu 700-lecia 1a,
- położenie papy na budynku przy ul. 1 Maja 4.

3. Na modernizację instalacji wodno- kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano kwotę 5.941,88 zł, co stanowi 3,12 %.

Przeznaczono ją na:

- naprawę kanalizacji lokalu w budynku przy ul. Brodnickiej 6,
- naprawę kanalizacji lokalu w budynku przy ul. 1 Maja 13,
- naprawę instalacji elektrycznej w lokalu przy ul. 1 Maja 13,
- naprawę instalacji elektrycznej w lokalu budynku Pluskowęsy 47,
- przebudowę instalacji wod-kan w lokalu w budynku Bielsk 31,
- remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku przy ul. 23 Stycznia 15,
- naprawę pieca gazowego w 2 lokalach przy ul. 1 Maja 13a,

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 13.617,00 zł, co stanowi 7,14 %.

Przeznaczono ją na:

- przestawienie 4 pieców w lokalach mieszkalnych w budynkach: 1 Maja 11, Szkolna 3, Frydrychowo 7 i Pluskowęsy 75.

5. Na remont kominów i wykonanie wentylacji wykorzystano kwotę 30.335,04 zł, co stanowi 15,91 %.

Przeznaczono ją na:

- udrożnienie, odgruzowanie komina budynku w Pluskowęsach 47,
- wymianę rur spalinowych w lokalach, w budynkach: Pluskowęsy 47, Plac700-lecia 1,
- montaż wkładów żaroodpornych w budynkach: 1 Maja 13, Strażacka 2, 23 Stycznia 15,

- przemurowanie kominów w budynkach: Frydrychowo 6, Frydrychowo 7,
 - naprawę głowicy kominowej budynku przy Placu 700-lecia 1a,
 - wykonanie wyczystki w budynku Pluskowęsy 75.
- 6. Na termomodernizację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 28.883,58 zł co stanowi 15,15 %.**
Przeznaczono ją na:
- docieplenie budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 18,
 - wymianę 3 okien w budynkach: 23 Stycznia 19, 1 Maja 4, Pluskowęsy 47,
 - wymianę 9 sztuk drzwi w budynkach: Pluskowęsy 47, Pluskowęsy 75, Frydrychowo 7, 23 Stycznia 15, 1 Maja 13, Plac Wolności 12, Plac 700-lecia 1, Żeromskiego 2.
 - wymianę okien na klatce schodowej w budynkach: Mariany 15, Chopina 3.
- 7. Na malowanie klatki schodowej wykorzystano kwotę 13.112,13 zł co stanowi 6,88 %**
Przeznaczono ją na:
- malowanie klatek schodowych w budynkach: Pluskowęsy 47, Frydrychowo 5, 23 Stycznia 15.
- 8. Na inne roboty wykorzystano kwotę 22.476,94 zł co stanowi 11,79 %**
Przeznaczono ją na:
- wymianę kuchni węglowej w lokalu budynku Frydrychowo 5,
 - naprawę domofonu w budynku przy ul. 1 Maja 13a,
 - naprawę samozamykacza drzwi wejściowych budynku przy ul. 1 Maja 13a,
 - naprawę rynien budynku Pluskowęsy 75,
 - rozebranie budynku gospodarczego w Pluskowęsach 75,
 - położenie płytek na klatce schodowej budynku przy ul. Żeromskiego 2a,
 - wyrównanie terenu przy budynkach: Główny Dworzec 9, Lipienica 15,
 - montaż bramy przy budynku Lipienica 15,
 - naprawa podgrzewaczy wody w lokalach budynku przy ul. Żeromskiego 2a,
 - położenie nowej nawierzchni drogi wjazdowej przy ul. 1 Maja 13,
 - wykonanie wiat śmietnikowych przy budynkach: Pluskowęsy 47, Żeromskiego 2a,
 - remont ustępu budynku przy ul. Chopina 14.

IV. Źródła finansowania

§ 8

Wpływ z czynszu najmu w wysokości **383.604,79 zł** przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2015	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % 2015 roku
Koszty zarządu	101 065,83 zł	26,35%
Koszty eksploatacji i konserwacji	64 901,91 zł	16,92%
Koszty remontów (bez prac awaryjnych), w tym:	175 747,71 zł	45,81%
- zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	65 407,40 zł	
- wydatki bezpośrednie	110 340,31 zł	
Razem	** Nieprawidłowe wyrażenie **	** Nieprawidłowe wyrażenie **

Pozostałą kwotę w wysokości **34.761,62 zł** wydatkowano na uregulowanie mediów, co stanowi **9,06 %** poniesionych kosztów, natomiast kwota w wysokości **7.127,72 zł** stanowiąca **1,86 %** została zwrócona na konto gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 18% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 26,35%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 16,92 % a planowane były w wysokości 28%. Na prace remontowe przeznaczone były środki w wysokości 190.631,41 zł, w tym: z wpłat czynszowych **123.763,22 zł**, z tytułu partycypacji lokatorów w kosztach wymiany okien **1.460,79 zł** oraz funduszu remontowego we wspólnotach **65.407,40 zł**. Koszty remontowe stanowią 45,81 % ogółu kosztów i są niższe niż były ustalone w planie na poziomie 54,00 %.

Dodatkowo ze środków gminnych przekazana została kwota 26.823,38 zł, z której wykonane zostały:

- naprawa tynków za kwotę 618,62 zł,
- remont budynków komunalnych z zasobu- 5.132,98 zł,
- wymiana okien w zasobie Gminy- 2.871,78 zł,
- naprawa elewacji w budynku Pluskowęsy 75- 18.200,00 zł.

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9 i § 10

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z. o. o. pełnił w 2015 roku rolę zarządcy budynków komunalnych i budynków Wspólnot Mieszkaniowych w łącznej ilości 33 budynków oraz lokali stanowiących własność Gminy położonych w 11 budynkach administrowanych przez inne podmioty.

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.

Zmierając 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 2013 roku wartość odtworzeniowa zmalała o ok. 13% tj. z kwoty 3.823,00 zł/ m² do kwoty 3.328,00 zł/ m². Czynsz maksymalny w gminie wynosił 7,25 zł/ m² (przy stawce bazowej 3,72 zł/m²) i stanowił 2,61% wartości odtworzeniowej tj. kwoty 3.328,00 zł/ m². W 2014 roku stawka czynszu nie ulegała zmianie.

Wartość odtworzeniowa w 2015 roku zwiększyła się o ok. 5,53 % tj. z kwoty 3.264,00 zł/ m² do kwoty 3.455,00 zł/ m². Od sierpnia 2015 roku podwyższona została stawka czynszu o 5 % w stosunku do poprzedniej i maksymalna stawka czynszu stanowi obecnie 2,65 % wartości odtworzeniowej (przy czynszu bazowym 3,91 zł wynosi 7,62 zł).

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 2015 sprzedano na rzecz najemców 9 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal w drodze przetargu ograniczonego. Wszystkie lokale położone były na terenie miasta Kowalewo Pomorskie. Przedmiotem obrotu stały się również trzy działki o nr geod. 220/3, 51/5 i 51/7 położone w 01 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie, przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

K. Brzycka