

UCHWAŁA Nr XI/113/12
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 14 czerwca 2012r.

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

Na podstawie §20 uchwały Nr XXXIII/285/06 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 4 października 2006 r w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Województwa Kujawsko- Pomorskiego Nr 140, poz.2102).

RADA MIEJSKA

§ 1. Przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego *Uchwałą Nr XXXII/285/06 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 04 października 2006 roku, w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Województwa Kujawsko- Pomorskiego Nr 140, poz.2102) za 2011 rok, według stanu na dzień 31.12.2011 r. – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.*

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jerzy Orłowski

SPRAWOZDANIE
Z REALIZACJI WIELOLETNIEGO PROGRAMU
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KOWALEWO POMORSKIE
ZA 2011 ROK (WEDŁUG STANU NA 31.12.2011)
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIII/285/06
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM
Z DNIA 4 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU

Kowalewo Pom. 2012r.

I. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

§ 1

W zasobach mieszkaniowych gminy, których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pom. znajduje się 28 budynków położonych na terenie miasta i 15 budynków usytuowanych na terenach wiejskich.

§ 2

W zasobach o których mowa w § 1 funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe

1. Na terenach wiejskich 10 wspólnot mieszkaniowych w tym 2 wspólnoty duże, a jedna z nich składa się z 4 budynków – Frydrychowo 13, 14, 15, 16.
2. Na terenie miasta Kowalewo Pom. funkcjonuje 20 wspólnot w tym 7 wspólnot dużych i 13 wspólnot małych.

§ 3

Lokale socjalne występują w 2 budynkach na terenie wiejskim i w 6 budynkach na terenie miejskim.

§ 4

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

1. Na terenie miasta Kowalewo Pom.:
 - 6 budynków w stanie bardzo dobrym,
 - 9 budynków w stanie dobrym,
 - 12 budynków w stanie dostatecznym,
 - 1 budynek w stanie złym.
2. 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 31.12.2011 r. w przedstawionych poniżej latach.

Lp.		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Ilość budynków	47	44	44	45	46
2.	Ilość lokali komunalnych	221	204	194	191	183
	Ilość lokali wykupionych	114	121	125	139	147
3	Powierzchnia lokali komunalnych	8514,97m ²	7735,51 m ²	7302,06 m ²	7263,24 m ²	6857,82 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	4825,85 m ²	5693,54 m ²	5514,65 m ²	6071,71 m ²	6462,25 m ²
4	Ilość lokali socjalnych	20	18	18	28	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 wydatkowano kwotę 261.030,08 zł.

1. Na remont elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 36.360,80 zł, co stanowi 13,92 % .

Przeznaczono ją na:

- odnowienie elewacji na budynkach: Plac 700 lecia 1, Brodnicka 6,
- remont tarasu w budynku przy ul. Chopina 3,
- remont schodów w budynkach: Szkolna 3, Chełmonie 6 i Frydrychowo 13,
- przebudowę chodnika przy budynkach: Plac Wolności 3a i Fosa Jagiellońska 10,
- remont bramy wjazdowej przy budynku na ul. 1 Maja 4,
- wymiana bramy garażowej w budynku Wielkie Rychnowo 15.

2. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 43.260,64 zł, co stanowi 16,57 %.

Przeznaczono ją na:

- docieplenie dachu na budynku Fosa Jagiellońska 10,
- położenie nowej papy na pokryciach dachowych budynków: Żeromskiego 2, Brodnicka 1 i Frydrychowo 5,
- naprawy i konserwację pokryć dachowych na budynkach: Frydrychowo 13, 15 i 16, 1-go Maja 4, Pluskowęsy 47, 23-go Stycznia 15 i 19 i Lipienica 15,
- montaż nowych rynien na budynkach: Bielsk 31 i Chopina 14,
- wykonanie odpływu wody z rynien na budynku przy ul. 1 Maja 13.

3. Na modernizację instalacji gazowej , elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej wykorzystano kwotę 32.348,11 zł, co stanowi 12,40%.

Przeznaczono ją na:

- naprawę instalacji elektrycznej w budynkach: Szkolna 4, Frydrychowo 13, 1-go Maja 4, Plac 700 lecia 11, Brodnicka 1 i Główny Dworzec 9,
- wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do budynku Wielkie Rychnowo 15 i do części budynku 1-go Maja 13,
- przebudowę pionu kanalizacyjnego w budynkach: Żeromskiego 2, Brodnicka 1 i Frydrychowo 5,
- odwodnienie terenu przy budynku na ul. 1 Maja 13.

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 8.079,00 zł, co stanowi 3,09% .

Przeznaczono ją na przestawienie i remont pieców w lokalach mieszkalnych w budynkach: Chopina 14 -2 mieszkania, 23 stycznia 15 – 1 mieszkanie i 23 Stycznia 19 – 1 mieszkanie.

5. Na remont kominów wykorzystano kwotę 15.112,59 zł, co stanowi 5,79%.

Przeznaczono ją na :

- wykonanie ław kominiarskich na budynku Pluskowęsy 75,
- montaż wentylacji i budowę komina w budynkach: 23 stycznia 19 i Chopina 3,
- wykonanie zaleceń kominiarskich w budynkach: Żeromskiego 2, Chopina 14 i Plac 700 lecia 1a.

6. Na termomodernizację , naprawę i wymianę stolarki okiennej wykorzystano kwotę 83.429,62 zł, co stanowi 31,97 %.

Przeznaczono ją na:

- montaż nowej stolarki okiennej w budynkach: 23-go Stycznia 12 i 19, Batalionów Chłopskich 16, Szkolna 3 i 4, Plac 700- Lecia 11, Główny Dworzec 9, Żeromskiego 2, Chopina 14, Frydrychowo 7 i Plac Wolności 12. Łącznie wymieniono 51 okien,
- wymianę drzwi w budynkach: Szkolna 3 i 4, Mariany 15, 23 Stycznia 15, Pluskowęsy 75, Frydrychowo 7 i Plac Wolności 12,
- docieplenie budynku Wielkie Rychnowo 15.

7. Na malowanie klatek schodowych wykorzystano kwotę 15.313,92 zł, co stanowi 5,87%.

Malowanie klatki schodowej wykonano w budynkach: Główny Dworzec 9 i Pluskowęsy 22.

8. Na roboty awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 27.125,40 zł, co stanowi 10,39 %.

Przeznaczono ją na :

- remont schodów na klatce schodowej w budynku Szkolna 4,
- malowanie i zabudowę śmietnika przy budynkach Plac 700-Lecia 11 i Brodnicka 6,
- remont podłóg w 4 mieszkaniach komunalnych, w budynkach 1-go Maja 4 i 11, Główny Dworzec 9 i Batalionów Chłopskich 12,
- przystosowanie do zamieszkania lokalu w budynku 1-go Maja 13,
- remont łazienki w budynku Pluskowęsy 47.

IV. Źródła finansowania.

§ 8

Wpływy z czynszu najmu przeznaczone były na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2007 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2008 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2009 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2010 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2011 roku
Koszty zarządu	27,14	22,91	20,83	18,53	22,70
Koszty eksploatacji konserwacji	37,42	28,22	32,26	28,30	26,10
Koszty remontu	35,44	48,87	46,91	53,17	51,20

Koszty zarządu planowane były w wysokości 35 % kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 22,70 %. Spadek procentowy kosztów zarządu wynika ze zmniejszenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych gminnych w związku z prowadzoną sprzedażą. W planach była również ujęta powierzchnia lokali użytkowych. Zgodnie z umową o zarządzaniu nieruchomościami za lokale użytkowe koszty zarządu są ujęte w ryczałcie.

W 2011 roku ustalona stawka na koszty zarządu wyniosła 0,67 zł/m²/m-c. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 26,10 % a planowane były w wysokości 37 %.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 261.030,08zł, w tym: z wpłat czynszowych – 106.806,98 zł, z tytułu partycypacji lokatorów w kosztach wymiany okien – 3.201,48 zł, ze środków gminnych - 80.000,00 zł oraz z funduszu remontowego we wspólnotach – 71.021,62 zł. Koszty remontowe stanowią 51,20% ogółu kosztów i przekraczają ustalone na poziomie 28%.

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem.

§ 9

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z. o.o. pełni rolę zarządcy budynków komunalnych i budynków Wspólnot Mieszkaniowych w łącznej ilości 46 budynków.

§ 10

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się na podstawie umowy z zarządcą wyłonionym w drodze przetargu.

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 od kilku lat wartość odtworzeniowa 1m² budynku wzrasta, 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.

Od miesiąca lipca 2007r. maksymalny czynsz w gminie wynosi 70% maksymalnego czynszu stanowiącego 3% wartości odtworzeniowej tj. 2,1% wartości odtworzeniowej.

Wyjątek stanowił rok 2010. Z uwagi na duży wzrost wartości odtworzeniowej 1m² z kwoty 3.216,00 zł do kwoty 4.147,00 zł odstąpiono od powyższych zasad i czynsz wzrósł tylko o 10% w stosunku do roku 2009. Czynsz maksymalny zmalał z 2,1% wartości odtworzeniowej do 1,8 %.

Od sierpnia 2011 r. również podwyższono czynsz tylko o skutki wynikające ze wzrostu wartości odtworzeniowej. Dodatkowe podwyższenie o 5%, spowodowałoby zbyt duże obciążenie dla znacznej ilości gospodarstw domowych. Czynsz podstawowy wynosił 3.54 zł./m², natomiast czynsz maksymalny wynosił 6,90zł tj. 2,1 % wartości odtworzeniowej.

Wpływy z czynszów pozwoliły nam na pokrycie niezbędnych kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją zasobów mieszkaniowych gminy. Na remonty zaś pozostała kwota 17.7828,60 zł., tj. 51.2% wpływów z czynszów. Kwota ta stanowi 61.8% ogólnej kwoty wydatkowanej na remonty tj. 261.030,08 zł.

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

W roku 2011 sprzedano na rzecz najemców 10 lokali mieszkalnych, w tym: 7 lokali na terenie miasta i 3 lokale położone na terenie gminy. Ponadto sprzedano 1 działkę przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położoną w Kowalewie-Pom. przy ul. Klonowej.

Rypińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w którym Gmina Kowalewo Pomorskie posiada udziały planuje przystąpić do budowy kolejnego bloku przy ul. Kościuszki, na działce oznaczonej nr geod. 39/10, przekazanej jako aport do spółki. Obiekt budowany będzie w systemie docelowej własności.

Burmistrz
/ - / Andrzej Grabowski