

**UHWAŁA nr XVIII/193/13**  
**Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim**  
**z dnia 14 czerwca 2013r**

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 r w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2012-2016 (Dz. Urz. Województwa Kujawsko- Pomorskiego 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. Województwa Kujawsko- Pomorskiego Nr 257, poz.2528) za 2012 rok, według stanu na dzień 31.12.2012 r. – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jerzy Orłowski

L. Szmytkowska

## **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 11 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 5 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 31.12.2012r.

Lp.		2012
1.	Ilość budynków	46
2.	Ilość lokali komunalnych	170
	Ilość lokali wykupionych	160
3	Powierzchnia lokali komunalnych	6.296,31m <sup>2</sup>
	Powierzchnia lokali wykupionych	7.035,97m <sup>2</sup>
4	Ilość lokali socjalnych	27

### § 6

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

## III Realizacja remontów

### § 7

Ogółem na remonty w 2012 r. wydatkowano kwotę 199.975,47 zł.

**1. Na remont elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 18.141,77 zł co stanowi 9,08 % .**

Przeznaczono ją na:

- odnowienie elewacji na budynkach : Plac 700-lecia 21, Fosa Jagiellońska 10,
- naprawa elewacji : Plac 700-lecia 1, Plac Wolności 1,
- remont schodów w budynkach: Batalionów Chłopskich 16, Frydrychowo 13,
- remont piwnicy w budynku Brodnicka 6,
- ułożenie chodnika przy budynku Plac Wolności 3A.

**2. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 11.024,52 zł co stanowi 5,52%.**

Przeznaczono ją na:

- położenie nowej papy na pokryciu dachowym budynków: 1 Maja 4, Batalionów Chłopskich 16, Frydrychowo 13, Szkolna 3,
- naprawy i konserwację pokryć dachowych na budynkach :  
Frydrychowo 6, Główny Dworzec 9, 23 Stycznia 15, Batalionów Chłopskich 18,
- montaż nowych rynien na budynkach: Chopina 14, 1 Maja 11, Batalionów Chłopskich 16,
- wykonanie odpływu z rynien na budynku przy ulicy 1 Maja 13, 1 Maja 4.

**3. Na modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej**

**wykorzystano kwotę 4.741,37 zł co stanowi 2,37%.**

Przeznaczono ją na:

- przebudowę pionu wodociągowego w budynkach: Chełmonie 6, Frydrychowo 15 i 16,
- przebudowę sieci kanalizacyjnej w budynkach: Pruska Łąka 28, Bielsk 31,
- naprawę instalacji elektrycznej w budynkach: Chełmonie 6, Frydrychowo 16,15,13,
- montaż instalacji odgromowej w budynku Frydrychowo 13.

**4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 17.567,65 zł co stanowi 8,78%.**

Przeznaczono ją na: przestawienie i remont pieców w lokalach mieszkalnych w budynkach: Żeromskiego 2/6, Bielsk 31/4, Plac 700-lecia 1/10, 1 Maja 13/4, Główny Dworzec 9/1, Batalionów Chłopskich 12/2, 23 Stycznia 12/3, 23 Stycznia 19/3, 1 Maja 13/5, Batalionów Chłopskich 16/7.

**5. Na remont kominów wykorzystano kwotę 20.563,95 zł co stanowi 10,28%.**

Przeznaczono ją na:

- wykonanie ław kominiarskich na budynku: Chełmonie 6,
- montaż wentylacji i drzwiczek kominowych na budynkach: Brodnicka 6, Batalionów Chłopskich 18, Pruska Łąka 28, Pluskowęsy 77,  
Frydrychowo 15, Plac 700-lecia 21,
- montaż wkładów kominowych na budynkach: Frydrychowo 5, 1 Maja 13,  
Pluskowęsy 47, Chopina 14, 23 Stycznia 15, Batalionów Chłopskich 16,

- inwentaryzację, koncepcję podłączeń mieszkań do kanałów kominowych

- Szkolna 4, w budynków:  
Główny Dworzec 9, Plac 700-lecia 11.

**6. Na termomodernizację , naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 94.612,06 zł co stanowi 47,31%.**

Przeznaczono ją na:

- montaż nowej stolarki okiennej w budynkach: Fosa Jagiellońska 10, Pluskowęsy 22,

Brodnicka 1, Chopina 5, Główny Dworzec 9, 23 Stycznia 19, Lipienica 15,

Szkolna 3, Frydrychowo 7, 1Maja 13. Łącznie wymieniono 35 okien.

- wymianę drzwi w budynkach: Fosa Jagiellońska 10, 1 Maja 4, 23 Stycznia 15,

Pluskowęsy 22, Bielsk 31, 1Maja 13, Pruska Łąka 28, Żeromskiego 2/6, Główny

Dworzec 9/10, Chopina 5/6, Frydrychowo 5/2, Frydrychowo 5.

- docieplenie budynków:, Brodnicka 1, 23 Stycznia 12-ściana frontowa.

**7. Na malowanie klatki schodowej wykorzystano kwotę 20.917,62 zł co stanowi 10,46 %.**

Malowanie klatki schodowej wykonano w budynkach: Chełmonie 6, Frydrychowo 5, Frydrychowo 6, Plac 700-lecia 1, Szkolna 4.

**8. Na roboty awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 12.406,53 zł co stanowi 6,20 %.**

Przeznaczono ją na:

- remont podłogi w jednym mieszkaniu w budynku Frydrychowo 7,

- bramkę zabezpieczającą przy budynku Fosa Jagiellońska 10, Plac Wolności 3,

- rozbiórkę hydroforni przy ulicy Brodnickiej 1,

- rozbiórkę byłego wc przy ulicy Plac 700 lecia 3.

#### **IV Źródła finansowania**

#### **§ 8**

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

Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2012 roku
Koszty zarządu	32,35
Koszty eksploatacji i konserwacji	27,23
Koszty remontu	40,42

Koszty zarządu planowane były na poziomie 18% z wpłat czynszu, a wykonano 32,35%.

Wzrost kosztów zarządu wynika ze zwiększenia opłaty za zarządzanie. W 2012 roku ustalona stawka na koszty zarządu wynosiła 0,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c w lokalach gminnych w budynkach wspólnot i 1,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c w budynkach komunalnych. Ponadto planowana była sprzedaż większej ilości mieszkań komunalnych.

Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 27,23% a planowane były w wysokości 28%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 199.975,47 zł, w tym:  
z wpłat czynszowych – 55.945,23 zł, z tytułu partycypacji lokatorów w kosztach wymiany okien 4.240,00 zł ze środków gminnych 67.558,29 zł oraz funduszu remontowego we wspólnotach 72.181,45 zł. Koszty remontowe stanowią 40,42 % ogółu kosztów i są niższe od ustalonych w planie tj. na poziomie 54,00%.

## **V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.**

### § 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, jak również zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi prowadzone było przez ZGKiM Spółka z o.o. w Kowalewie-Pom.

## **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 m<sup>2</sup> 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 od kilku lat wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 %.

W roku 2012 wartość odtworzeniowa zmalała o 3,2% tj. z kwoty 3944.00zł/ m<sup>2</sup> do kwoty 3823,00 zł/ m<sup>2</sup>. Czynsz maksymalny w gminie wynosił 6.90 zł / m<sup>2</sup> ( przy stawce bazowej 3.54 zł/m<sup>2</sup> ) i stanowił 2.17 % wartości odtworzeniowej tj. kwoty 3823,00 zł/m<sup>2</sup>.

Po raz pierwszy od kilku lat przekroczył on 2,1 % obowiązującej w danym roku wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> mieszkania.

Od sierpnia 2012r podwyższono stawkę podstawową czynszu o 5%. Czynsz podstawowy wynosił 3.72 zł/m<sup>2</sup>, natomiast czynsz maksymalny wynosił 7.25 zł/m<sup>2</sup> - stanowił on 2.275% obowiązującej wówczas wartości odtworzeniowej.

Wpływy z czynszów pozwoliły nam na pokrycie niezbędnych kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją zasobów mieszkaniowych gminy. Na remonty zaś pozostała kwota 128126.68 zł., tj. 40.42% wpływów z czynszów. Kwota ta stanowi 64.1% ogólnej kwoty wydatkowanej na remonty tj. 199975,47 zł.

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

W roku 2012 sprzedano na rzecz najemców 11 lokali mieszkalnych, w tym: 6 lokali na terenie miasta i 5 lokale położone na terenie gminy. Ponadto sprzedany został jeden lokal mieszkalny położony w Kowalewie Pomorskim w drodze przetargu.

Przedmiotem obrotu stały się również nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi: jedna na terenie miasta przy ul. Kościuszki oraz jedna położona na terenie gminy w obrębie ewidencyjnym Wielka Łąka. Ponadto sprzedano jedną działkę z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, położoną w Pruskiej Łące.

Burmistrzem  
/-/ Andrzej Grabowski

L. Szmytkowska