

UCHWAŁA nr XXVIII/301/10
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 16 czerwca 2010r

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 04 października 2006 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Województwa Kujawsko- Pomorskiego Nr 140, poz.2102).

RADA MIEJSKA

§ 1

§ 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 2009 rok, według stanu na dzień 31.12.2009 r. – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.*

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Szczepański

Załącznik do
Uchwały nr XXVIII/301/10
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 16-06-2010 roku

REALIZACJA PROGRAMU GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

KOWALEWO POMORSKIE

zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/285/06

Rady Miejskiej w Kowalewie Pom.

z dnia 4 października 2006 roku

ZA 2009 ROK (STAN NA 31.12.2009)

Kowalewo Pom. 2010 r.

1. 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 26 budynków położonych na terenie miasta i 18 budynków usytuowanych na terenach wiejskich. Ponadto Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kowalewie Pom. administruje 2 lokalami znajdującymi się w jednym budynku wspólnoty mieszkaniowej (Chopina 5), w której zarządzanie przejęli właściciele lokali wykupionych.

§ 2

W zasobach o których mowa w § 1 funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe

1. Na terenach wiejskich 8 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 18 wspólnot w tym 6 wspólnot dużych i 12 wspólnot małych. Ponadto 1 wspólnota mała tj. przy ulicy Chopina 5, to wspólnota, którą zarząd sprawują właściciele lokali wyodrębnionych.

§ 3

Lokale socjalne występują w 3 budynkach na terenie wiejskim i w 4 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,
15 budynków w stanie dobrym,
4 budynki w stanie złym,
1 budynek w stanie bardzo złym.
2. Na terenie wiejskim:
11 budynków w stanie dobrym,
7 budynków w stanie złym.

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 5

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31-12 w przedstawionych poniżej latach.

Lp.		2007	2008	2009
1.	Ilość budynków	47	44	44
2.	Ilość lokali komunalnych	221	204	194
	Ilość lokali wykupionych	114	121	125
3	Powierzchnia lokali komunalnych	8514,97 m ²	7735,51 m ²	7302,06 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	4825,85 m ²	5693,54 m ²	5514,65 m ²
4	Ilość lokali socjalnych	20	18	18

- 1) Z chwilą sprzedaży ostatniego mieszkania w budynku, obiekt podany w w/w tabeli zostaje wykreślony z ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) Podana ilość lokali socjalnych nie uległa zmianie w stosunku do roku 2008.

§ 6

Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie niepogorszonym.

III Realizacja remontów

§ 7

Ogółem na remonty wydatkowano kwotę 269.354,93 zł.

1. **Na remont elewacji** wykorzystano kwotę 32 730,24 zł. co stanowi 12,15 %

Przeznaczono ją na:

- A. Spoinowanie elewacji, wykonano na budynkach:
Frydrychowo 5, Pluskowęsy 47.
- B. Wykonanie opaski betonowej, wykonano przy budynkach:
Główny Dworzec 9, 1 Maja 11, Plac 700 lecia 1a.
- C. Klamrowanie budynku wykonano w Lipienicy 15.
- D. Remont stropu pod wjazdem oraz remont wjazdu wykonano na nieruchomości Szkolna 4.

2. **Na wykonanie remontu dachów i wymianę pokryć dachowych**

wykorzystano kwotę 13.285,72 zł. co stanowi 4,93 %

Przeznaczono ją na:

- A. Nową papę na pokryciu dachowym położono na budynku
Chopina 14.
- B. Drobne naprawy i konserwację pokryć dachowych wykonano na
budynkach :
Główny Dworzec 9, Batalionów Chłopskich 18, Fosa Jagiellońska 10,
Frydrychowo 6, Plac 700 lecia 1a .
- C. Montaż nowych rynien wykonano na budynkach :
Fosa Jagiellońska 10, Frydrychowo 16, Szkolna 3.

3. **Na modernizację instalacji gazowej elektrycznej i wodno –**

kanalizacyjnej wykorzystano kwotę 36.271,12 zł. co stanowi 13,47 %

Przeznaczono ją na:

- A. Modernizację i remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej wykonano na
budynkach: Brodnicka 1, Plac 700 lecia 1, Batalionów Chłopskich 18,
Plac 700 lecia 21, Żeromskiego 2, Frydrychowo 13, 1 Maja 13,
Wielkie Rychnowo 15, 1 Maja 11.
- B. Przebudowę instalacji kanalizacyjnej wykonano w budynkach :
Pluskowęsy 77, Batalionów Chłopskich 18.
- C. Remont instalacji elektrycznej wykonano w budynkach :
Plac 700 lecia 1a, Frydrychowo 7.
- D. Naprawę instalacji centralnego ogrzewania wykonano w budynku
1 Maja 13 A.
- E. Wymianę instalacji centralnego ogrzewania wykonano w budynku
Brodnicka 1.

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 6.095,16 zł, co stanowi 2,26%.

Przeznaczono ją na:

- A. Przystawienie i remont pieców wykonano w lokalach mieszkalnych w budynkach :
23 Stycznia 12, Plac Wolności 12, 1 Maja 13.
- B. Naprawy pieców wykonano w lokalach mieszkalnych w budynkach :
Plac 700 lecia 1a, Frydrychowo 7, Bielsk 31.

5. Na remont kominów wykorzystano 5.920,27 zł co stanowi 2,20 %.

Przeznaczono ją na :

- A. Wykonanie zaleceń kominiarskich w budynkach :
Chełmonie 6, Plac 700 lecia 1a, Pluskowęsy 47, 1 Maja 11, Strażacka 2,
Plac Wolności 12, Frydrychowo 16, 23 Stycznia 12.
- B. Remont kominów wykonano na budynkach :
Plac 700 lecia 21, Szkolna 3, Frydrychowo 6.

6. Na termo - modernizację , naprawę i wymianę stolarki

okiennej wykorzystano kwotę 125.361,30 zł. co stanowi 46,54 %

Przeznaczono ją na:

- A. Nowa stolarka okienna wykonana była w budynkach :
Pluskowęsy 77, Szkolna 3, 23 Stycznia 12, Brodnicka 1, 23 Stycznia 15,
1 Maja 11, Żeromskiego 2, Główny Dworzec 9, Szkolna 4,
Plac 700 lecia 1, Chopina 3, Chopina 14, Pluskowęsy 22, Brodnicka 6.
- B. Wymianę drzwi wykonano w budynkach :
Plac Wolności 3a, Chopina 14, Frydrychowo 16, Chełmonie 6, Szkolna 3,
1 Maja 11, 1 Maja 13, 23 Stycznia 15, Brodnicka 1, Lipienica 15, Szkolna 4.
- C. Naprawa i regulacja stolarki drzwiowej została wykonana w budynkach:
Plac Wolności 12, 1 Maja 11, Plac 700 lecia 1a.
- D. Docieplenie wykonane na budynkach :
1 Maja 4, Frydrychowo 6, Frydrychowo 7, Frydrychowo 16.
- E. Remont podłóg wykonano w lokalach mieszkalnych w budynkach :
Pluskowęsy 47, Batalionów Chłopskich 12, Brodnicka 1.

7. Na roboty awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę

43.546,08zł. co stanowi 16,17 % Przeznaczono ją na :

- A. Remonty budynków gospodarczych przy ul. 1 Maja 11, 1 Maja 13.
- B. Rozbiórka budynku gospodarczego przy ul. Strażackiej 2.
- C. Remont drogi dojazdowej do nieruchomości przy ul. 1 Maja 13A.
- D. Remont ogrodzenia przy nieruchomości Frydrychowo 5,6,7.
- E. Rekultywację zielenca wykonano przy nieruchomości 1 Maja 13.
- F. Zabudowę śmietnika wykonano przy nieruchomości Pluskowęsy 75.
- G. Rozbiórkę drewnianych szaleatów wykonano przy nieruchomości
Żeromskiego 2.

8. Na remonty lokali mieszkalnych wydatkowano kwotę

6.145,04 zł. co stanowi 2,28 %

Przeznaczono ją na remont lokalu w budynkach :

Plac 700 lecia 1, Plac Wolności 3a, 23 Stycznia 19.

IV. Źródła finansowania

§ 8

Wpływ z czynszu najmu przeznaczone były na pokrycie kosztu 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
Koszty zarządu	27,14	22,91	20,83
Koszty eksploatacji i konserwacji	37,42	28,22	32,26
Koszty remontu	35,44	48,87	46,91

Koszty zarządu planowane były 30 % z wpłat czynszu, a wykonano 20,83 %.

Spowodowany spadek procentowy kosztów zarządu wynika ze zmniejszenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 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 2009 roku koszty zarządu wyniosły 0,67 zł/m²/m-c.

Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 32,26 % a planowane były w wysokości 37 %.

Na prace remontowe została wydatkowana z wpłat czynszowych kwota 104.027,23 oraz zaliczka za część gminną na fundusz remontowy we wspólnotach 65.327,70zł., wydatki stanowią 46,91 % przychodu z czynszu i przekraczają planowane 33% wydatków.

Ponadto na remonty wydatkowano środki gminy w wysokości 100 000,00 zł

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 44 budynków.

Natomiast w 1 budynku zarząd sprawowany jest przez właścicieli lokali wyodrębnionych.

§ 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 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującej w danym roku, ogłoszonej przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

Zmierzając do osiągnięcia maksymalnego czynszu tj. w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej, zaplanowano, iż przez kilka lat wzrost czynszu następować będzie o 5 % kwoty maksymalnego czynszu wyliczonego jako 3% obowiązującej w danym roku wartości odtworzeniowej.

Z uwagi na duży wzrost wartości odtworzeniowej 1 m² (w roku 2007 – 2020 zł, w roku 2008 – 2562 zł, w roku 2009 – 3216 zł) zarówno w roku 2008r jak i w roku 2009 odstąpiono od powyższej zasady – zastosowanie jej byłoby zbyt dużym obciążeniem dla wielu gospodarstw domowych. Maksymalna stawka czynszu

pozostała na poziomie 70 % maksymalnego czynszu stanowiącego 3% tj. 2,1% wartości odtworzeniowej obowiązującej w danym okresie.

Od lipca 2009r. Czynsz podstawowy wynosił 2.89 zł /m² /m-c, natomiast czynsz maksymalny wynosił 5.64 zł/m²/m-c, co stanowiło jak w latach poprzednich 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 169354.93zł tj. 46.91% wpływów z czynszów.

Kwota ta stanowi 62,9 % ogólnej kwoty wydatkowanej na remonty tj. 269354.93 zł.

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

W roku 2009 sprzedano 15 lokali mieszkalnych, w tym :

- na rzecz najemców: 9 na terenie miasta i 4 na terenie gminy,
- w drodze przetargu : 1 na terenie miasta i 1 na terenie gminy

Ponadto sprzedano 1 działkę pod zabudowę mieszkaniową, położoną w obrębie ewidencyjnym I Kowalewo-Pom. Przy ul. 1-go Maja.

Rozpoczęta została budowa wielorodzinnego budynku zlokalizowanego przy ul. Kościuszki w Kowalewie-Pom. przez Rypińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w którym Gmina Kowalewo Pomorskie posiada udziały. W budynku tym powstanie 36 mieszkań. Gmina wniosła jako aport niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym 39/8 o pow. 0.3020 ha, położoną w Kowalewie- Pom. przy ul. Kościuszki.

W Kowalewie-Pom. przy ul. Żeromskiego kontynuowana jest budowa budynku socjalnego. Budynek mieszkalny zaprojektowano jako dwukondygnacyjny, wolnostojący, podpiwniczony, jednoklatkowy, wykonany w technologii tradycyjnej. W piwnicy zaprojektowano 11 pomieszczeń technicznych oraz 10 komórek lokatorskich.

Gmina uzyskała dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 20% kosztów budowy.

Burmistrz
Andrzej Grabowski