

UHWAŁA Nr VI/45/11
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 10 czerwca 2011r

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 2010 rok, według stanu na dzień 31.12.2010 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 2010 ROK (WEDŁUG STANU NA 31.12.2010)
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIII/285/06
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM
Z DNIA 4 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU

Kowalewo Pom. 2011r.

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 27 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 19 Wspólnot w tym 6 Wspólnot dużych i 13 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.:
 - 7 budynków w stanie bardzo dobrym,
 - 19 budynków w stanie dobrym,
 - 1 budynek w stanie bardzo złym.
2. Na terenie wiejskim:
 - 3 budynki w stanie bardzo dobrym,
 - 12 budynków w stanie dobrym,
 - 3 budynki w stanie złym.

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 5

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12. 2010 r. w przedstawionych poniżej latach.

Lp.		2007	2008	2009	2010
1.	Ilość budynków	47	44	44	45
2.	Ilość lokali komunalnych	221	204	194	191
	Ilość lokali wykupionych	114	121	125	139
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	8514,97m ²	7735,51 m ²	7302,06 m ²	7263,24 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	4825,85 m ²	5693,54 m ²	5514,65 m ²	6071,71 m ²
4.	Ilość lokali socjalnych	20	18	18	28

W 2010 roku zwiększyła się liczba budynków o 1.

Został oddany do użytkowania nowo wybudowany budynek socjalny przy ul. Żeromskiego 2a w Kowalewie-Pom.

W związku z tym zwiększyła się również o 10 ilość lokali socjalnych.

§ 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 wydatkowano kwotę 289.765,77 zł.

1. Na remont elewacji wykorzystano kwotę 6.092,10 zł, co stanowi 2,10 %.

Przeznaczono ją na:

- kłamrowanie ścian wykonano na budynkach:
Chopina 14, Batalionów Chłopskich 18;
- remont schodów wykonano przy budynku Pluskowęsy 75.

2. Na wykonanie remontu dachów i wymianę pokryć dachowych

wykorzystano kwotę 118.976,55 zł, co stanowi 41,06 %.

Przeznaczono ją na:

- remont kapitalny dachu wykonano na budynku
Strażacka 2;
- nową papę na pokryciu dachowym położono na budynku
Batalionów Chłopskich 16, Pluskowęsy 77, Bielsk 31, Żeromskiego 2,
23 Stycznia 12 , Frydrychowo 6;
- naprawy i konserwację pokryć dachowych wykonano na budynkach
Główny Dworzec 9, 1 Maja 4, 23 Stycznia 19, Plac 700 lecia 11,
Frydrychowo 13, 1 Maja 11, Plac 700 lecia 1a;
- montaż nowych rynien wykonano na budynkach
Szkolna 4, Chopina 14, Żeromskiego 2, Szkolna 3, Strażacka 2;
- montaż siatek rynnowych wykonano na budynku Chełmonie 6;
- naprawę konstrukcji dachowej wraz z dociepleniem stropu wykonano
na budynkach Szkolna 3, Batalionów Chłopskich 12.

3. Na modernizację instalacji gazowej i elektrycznej oraz

wodno – kanalizacyjnej wykorzystano kwotę 5.384,53 zł, co stanowi 1,86 %

Przeznaczono ją na:

- naprawy instalacji elektrycznej wykonano w budynkach:
Fosa Jagiellońska 10, 1 Maja 4, Pluskowęsy 77, Plac 700 lecia 1,
Frydrychowo 13 i 14, Plac 700 lecia 21, Brodnicka 6, Szkolna 3,
Plac Wolności 12 , Pluskowęsy 75;
- naprawy instalacji gazowej wykonano w budynkach:
Brodnicka 1, 1 Maja 13 A;
- naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej wykonano w budynkach:
1 Maja 4, Plac 700 lecia 11, Plac 700 lecia 1, Frydrychowo 13,
Plac 700 lecia 21 , Brodnicka 6, Pruska Łąka 28, 1 Maja 11,
1 Maja 13.

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 25.425,49 zł, co stanowi 8,77%

Przeznaczono ją na przestawienie i remont pieców w lokalach mieszkalnych w budynkach:

Plac Wolności 12, 1 Maja 13, Frydrychowo 6, Frydrychowo 16,
Pluskowęsy 75, 1 Maja 11, 23 Stycznia 15, Plac 700 lecia 1a.

5. Na remont kominów wykorzystano kwotę 5.910,06 zł, co stanowi 2,04 %

Przeznaczono ją na :

- wykonanie zaleceń kominiarskich wykonano w budynkach:
Bielsk 31, Plac 700 lecia 21, Szkolna 3, Plac 700 lecia 1;
- montaż wkładów kominowych wykonano w budynkach:
Szkolna 4, Plac Wolności 12.

6. Na termo - modernizację , naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 101.177,98 zł, co stanowi 34,92 %

Przeznaczono ją na:

- nowa stolarka okienna wykonana była w budynkach:
Wielkie Rychnowo 15, Bielsk 31, Frydrychowo 6, Frydrychowo 7,
Frydrychowo 15, Frydrychowo 16, Lipienica 15, Pluskowęsy 47,
Główny Dworzec 9, Plac 700 lecia 1a, Plac 700 lecia 11,
Plac Wolności 12;
- wymianę drzwi wykonano w budynkach:
23 Stycznia 19, Batalionów Chłopskich 12, Szkolna 4,
Frydrychowo 13,14,15, Plac 700 lecia 21, Szkolna 3, Chopina 14,
1 Maja 13, Brodnicka 1.Plac 700 lecia 1a;
- docieplenie ścian wykonano na budynkach:
Chopina 3, Plac 700 lecia 1a, Frydrychowo 6.

7. Na malowanie klatki schodowej wykorzystano kwotę 8.247,31 zł, co stanowi 2,85 %.

Malowanie wykonano na budynku przy ul. Brodnicka 1.

8. Na roboty awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 18.551,75 zł, co stanowi 6,40 %

Przeznaczono ją na :

- wykonanie przykryw do wyspów piwnicznych wykonano na budynkach:
Brodnicka 6, 23 Stycznia 12;
- zasypanie nieczynnego szamba wykonano przy budynkach:
Brodnicka 6;
- wykonanie ogrodzenia wykonano przy posesji :
1 Maja 13 A, 23 Stycznia 12;
- remont wc wykonano w budynku Plac 700 lecia 1a.

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
Koszty zarządu	27,14	22,91	20,83	18,53
Koszty eksploatacji i konserwacji	37,42	28,22	32,26	28,3
Koszty remontu	35,44	48,87	46,91	53,17

Koszty zarządu planowane były w wysokości 30 % z kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 18,53 %.

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 koszty zarządu za lokale użytkowe są ujęte w ryczałcie.

W 2010 roku koszty zarządu wyniosły 0,67 zł/m²/m-c.

Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 28,30 %, a planowane były w wysokości 37 %

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 289.765,77 zł, w tym z wpłat czynszowych - 142.047,99 zł, z tytułu partycypacji lokatorów w kosztach wymiany okien - 10.060,93 zł, ze środków gminnych w wysokości 80.000,00 zł oraz z funduszu remontowego we wspólnotach - 57.656,85 zł.

Koszty remontowe stanowią 53,17 % ogółu kosztów i przekraczają ustalone na poziomie 33 %.

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 45 budynków. 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 tj. z kwoty 3.216 zł do kwoty 4.147 zł w roku 2010 odstąpiono od powyższej zasady – zastosowanie jej byłoby zbyt dużym obciążeniem dla wielu gospodarstw domowych.

W roku 2010 stawkę czynszu podstawowego podniesiono o 10% tj. do kwoty 3,18 zł/m².

Od sierpnia 2010r. czynsz podstawowy wynosił 3,18 zł/m²/m-c, natomiast czynsz maksymalny wynosił 6,20 zł/m²/m-c.

Wpływy z czynszów pozwoliły nam na pokrycie niezbędnych kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją zasobów mieszkaniowych gminy. Na remonty zaś pozostała kwota 142.047,99 zł tj. 53,17% wpływów z czynszów.

Kwota ta stanowi 49,02 % ogólnej kwoty wydatkowanej na remonty, tj. 289765.77 zł.

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

W roku 2010 sprzedano 14 lokali mieszkalnych, w tym:

- na rzecz najemców : 10 na terenie miasta i 4 na terenie gminy,

Ponadto sprzedano 4 działki pod zabudowę mieszkaniową:

- 3 działki położone w Kowalewie Pomorskim przy ul. 1-go Maja,
- 1 działkę położoną w Kowalewie Pomorskim przy ul. Narcyzowej.

Zakończona została budowa wielorodzinnego budynku zlokalizowanego przy ul. Kościuszki w Kowalewie Pomorskim przez Rypińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w którym Gmina Kowalewo Pomorskie posiada udziały. W budynku tym powstało 36 mieszkań. Gmina wniosła jako aport niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem geod. 39/10 o pow. 0,3779 ha, położoną w Kowalewie Pomorskim przy ul. Kościuszki.

W Kowalewie Pomorskim przy ul. Żeromskiego zakończono budowę budynku socjalnego. Budynek mieszkalny wykonano jako dwukondygnacyjny, wolnostojący, podpiwniczony, jednoklatkowy, wykonany w technologii tradycyjnej. W piwnicy wykonano 11 pomieszczeń technicznych oraz 10 komórek lokatorskich. Gmina uzyskała dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 20% kosztów budowy.

Burmistrz
/ - / Andrzej Grabowski