

Uchwała nr XXVII/270/14
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 30 maja 2014 r.

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).

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. Woj. Kuj- Pom. Nr 257. poz. 2528) za 2013 rok, według stanu na dzień 31.12.2013 roku- stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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 Pom. znajduje się 28 budynków położonych na terenie miasta i 18 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 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 Pomorskie:
 - 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 31.12.2013 roku

Lp.		2013
1.	Ilość budynków	46
2.	Ilość lokali komunalnych	169
	Ilość lokali wykupionych	161
3	Powierzchnia lokali komunalnych	6.278,34 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	7.064,17 m ²
4	Ilość lokali socjalnych	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 w 2013 roku wydatkowano kwotę 226.189,53 zł.

1. Na remont elewacji i elementów przylegających do budynku wykorzystano kwotę 9.340,53 zł, co stanowi 4,1 % .

Przeznaczono ją na:

- malowanie elewacji budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 16,
- wykonanie chodnika przy budynku na ul. Batalionów Chłopskich 16,
- wykonanie ścianki działowej w budynku przy ul. 1 Maja 11,
- montaż poręczy w budynku przy ul. Chopina 14,
- montaż balustrady w budynku Chełmonie 6.

2. Na remont dachów i wymianę pokryć dachowych wykorzystano kwotę 12.566,87 zł, co stanowi 5,6 %.

Przeznaczono ją na:

- remont pokrycia dachowego na budynku gospodarczym przy ul. 1 Maja 11,
- remont dachu budynku przy ul. Brodnickiej 1,

3. Na modernizację instalacji wodno- kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej wykorzystano kwotę 69.928,97 zł, co stanowi 30,9%.

- modernizację instalacji wodno- kanalizacyjnej w budynkach przy ul. 1 Maja 11, Chopina 14, Frydrychowo 5, 6, 7
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Plac 700- lecia 11.

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 8.418,06 zł, co stanowi 3,7 % .

Przeznaczono ją na przestawienie 3 i postawienie 2 nowych pieców w lokalach mieszkalnych w budynkach: Frydrychowo 5, Pluskowęsy 47, 1 Maja 13, 1 Maja 11.

5. Na remont kominów i wykonanie wentylacji wykorzystano kwotę 30.581,37 zł, co stanowi 13,5%.

Przeznaczono ją na :

- remont kominów w budynkach przy Placu Wolności 3A, Batalionów Chłopskich 12, Brodnicka 6 i Szkolna 3,
- projekt dla przebudowy kominów w budynku Główny Dworzec 9,
- wykonanie wentylacji w budynkach przy ul. 1 Maja 4 i Frydrychowo 5.

6. Na termomodernizację , naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wykorzystano kwotę 59.917,50 zł, co stanowi 26,5 %.

Przeznaczono ją na:

- wymianę 24 okien w 10 budynkach komunalnych,
- wymianę 6 drzwi wejściowych w budynkach: Pluskowęsy 47, Pluskowęsy 75, Plac Wolności 12, Wielkie Rychnowo 49 i 2 szt. na 1 Maja 13,
- docieplenie budynków: Batalionów Chłopskich 16, Frydrychowo 5, Frydrychowo 15.

7. Na malowanie klatek schodowych wykorzystano kwotę 27.809,84 zł, co stanowi 12,3%.

Malowanie klatki schodowej wykonano w budynkach: Chelmonie 6, Lipienica 15, Strażacka 2 i Plac Wolności 12.

8. Na roboty inne awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 7.626,39 zł, co stanowi 3,4%.

Przeznaczono ją na :

- wymianę bramy przy budynku Plac Wolności 12,
- remont ściany w mieszkaniu przy Placu Wolności 12,
- niwelację terenu przy ul. 1 Maja 13 i Plac Wolności 3A,
- montaż samozamykacza i ogranicznika drzwi w budynku Plac 700- lecia 1,
- rozebranie budynku wc i otynkowanie muru przy ul. Szkolna 4,
- docieplenie podłogi w mieszkaniu w budynku Pluskowęsy 75.

IV. Źródła finansowania.

§ 8

Wpływ z czynszu najmu w wysokości 390.181,64 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Rodzaj kosztu	Wydatki 2013	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2013 roku
Koszty zarządu	92.859,63	23,80
Koszty eksploatacji konserwacji	77.729,97	19,92
Koszty remontu, w tym:	122.310,33	31,35
- zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach,	68.096,89	
- wydatki bezpośrednie	54.213,44	
Razem	292.899,93	75,07

Ponadto kwotę w wysokości 46.059,82 wydatkowano na uregulowanie mediów, co stanowi 11,8% poniesionych kosztów, a pozostała kwota w wysokości 51.221,89 zł, stanowiąca 13,13% została zwrócona na konto Gminy.

Koszty zarządu planowane były na poziomie 18% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 23,8%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 19,92% a planowane były w wysokości 28%.

Na prace remontowe zostały wydatkowane środki w wysokości 226.189,53 zł, w tym: z wpłat czynszowych 52.019,60 zł, z tytułu partycypacji lokatorów w kosztach wymiany okien 2.193,84 zł, ze środków gminnych 17.473,32 zł oraz funduszu remontowego we wspólnotach 154.502,77 zł. Koszty remontowe stanowią 31,35% ogółu kosztów i są niższe niż były ustalone w planie na poziomie 54,00%.

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem.

§ 9 i § 10

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. pełnił w 2013 roku rolę zarządcy budynków komunalnych i budynków Wspólnot Mieszkaniowych w łącznej ilości 46 budynków.

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.

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 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 2013 roku stawka czynszu nie ulegała zmianie.

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 2013 sprzedano na rzecz najemców jeden lokal mieszkalny położony na terenie miasta Kowalewo Pomorskie. Przedmiotem obrotu stała się również jedna działka położona w 03 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Burmistrz

Andrzej Grabowski