

UCHWAŁA nr XIII/127/08
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 25 czerwca 2008 r.

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 XXXIII/285/06 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 4 października 2006 r., w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem* (Dz.Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 140, poz. 2102) za 2007 rok, według stanu na dzień 31.12.2007 r. –stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Szczepański

Załącznik do
Uchwały nr XIII/127/08
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 25 czerwca 2008r.

REALIZACJA PROGRAMU

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM

ZASOBEM GMINY KOWALEWO POMORSKIE

Zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/285/06
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 4 października 2006 roku

ZA 2007 ROK (STAN NA 31.12.2007)

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 3 lokalami znajdującymi się w dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych (1-go Maja 3, Chopina 5), w których zarządzanie przejęli właściciele lokali wykupionych.

§ 2

W zasobach o których mowa w § 1 funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe

1. Na terenach wiejskich 7 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 z tym, że 2 wspólnoty małe tj. przy ulicy Chopina 5, Maja 3 to wspólnoty, w których zarząd sprawują właściciele lokali wyodrębnionych.

§ 3

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

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 5

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

Lp.		2002	2003	2004	2005	2006	2007
1.	Ilość budynków	57	55	51	49	48	47
2.	Ilość lokali komunalnych	300	265	232	221	218	221
	Ilość lokali wykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych narastająco	57	86	110	108	111	114
3	Powierzchnia lokali komunalnych	12.355,71 m ²	10.646,08m ²	9.123,83m ²	8802,94m ²	8767,97m ²	8514,05m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	2.575,79m ²	3.983,41m ²	5.159,81m ²	4980,04m ²	5051,58m ²	4825,85m ²
4	Ilość lokali socjalnych	10	10	10	9	17	20

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 uległa zmianie w stosunku do roku 2006.

3 lokale socjalne na terenie miasta utworzono w zmodernizowanym budynku przy ul. 1 Maja 13.

§ 6

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

III Realizacja remontów

§ 7

Ogółem na remonty wydatkowano kwotę 286.244,34 zł.

1. **Na remont elewacji** wykorzystano kwotę 7306,26 zł. co stanowi 2,55 % środków wydatkowanych na remonty.

Przeznaczono ją na:

- A. Klamrowanie budynku
Główny Dworzec 9
- B. Wzmocnienie fundamentów
Główny Dworzec 9
- C. Remont balustrady
Pluskowęsy 75
- D. Docieplenie werandy
Frydrychowo 5
- E. Naprawę schodów
Plac 700 lecia 1a, Batalionów Chłopskich 16

2. **Na wykonanie remontu dachów i wymianę pokryć dachowych** wykorzystano kwotę 143.617,58 zł. co stanowi 50,17 %

Przeznaczono ją na:

- A. Naprawę i wymianę rynien:
Plac 700 lecia 21, Batalionów Chłopskich 18, Batalionów Chłopskich 12,
1 Maja 4, Frydrychowo 13, Szkolna 3, 1 Maja 13, Pluskowęsy 75, Brodnicka 1
- B. Nową papę na pokryciu dachowym położono na:
23 Stycznia 15, Frydrychowo 14
- C. Nowe pokrycie dachowe:
Chełmonie 6
- D. Drobne naprawy i konserwację dachów wykonano na budynkach:
Plac Wolności 6, Szkolna 4, Plac 700 lecia 11, Główny Dworzec 9, Pluskowęsy 22,
Fosa Jagiellońska 10, 23 Stycznia 12, Plac 700 lecia 1, Plac 700 lecia 21,
Batalionów Chłopskich 16, Batalionów Chłopskich 18, Szkolna 3, Frydrychowo 13,
Chopina 3, 1 Maja 4, Plac Wolności 12, Frydrychowo 5,6,7, Plac 700 lecia 1a,
23 Stycznia 15, Pluskowęsy 75, Pluskowęsy 47, 1 Maja 11

3. **Na modernizację instalacji gazowej elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej** wykorzystano kwotę 63.487,26 zł. co stanowi 22,18 %

Przeznaczono ją na:

- A. Modernizacja i remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej wykonano na budynkach:
Szkolna 3, 1 Maja 4, Brodnicka 6, Plac 700 lecia 1, Główny Dworzec 9, Fosa
Jagiellońska 10, Bielsk 31, Pluskowęsy 77, Mariany 15, Pluskowęsy 47, 1 Maja 13,
Plac 700 lecia 11, Frydrychowo 13
- B. Remont instalacji elektrycznej
Pluskowęsy 47, Plac 700 lecia 1a, Pluskowęsy 22
- C. Remont instalacji gazowej
Fosa Jagiellońska 10, 1 Maja 4

4. **Na przebudowę pieców** wykorzystano kwotę 5.487,45 zł. co stanowi 1,92 %

Przeznaczono ją na:

Przestawienie i remont pieców wykonano w budynkach:
23 Stycznia 19 w dwóch mieszkaniach, Brodnicka 6, Pluskowęsy 75

5. **Na remont kominów** wykorzystano kwotę 17.441,20 zł. co stanowi 6,09 %

Przeznaczono ją na:

- A. Montaż wkładów kominowych
Brodnicka 6, Szkolna 4

- B. Budowa kominów
1 Maja 13
 - C. Remonty kominów polegające na wykonaniu tynków oraz na uzupełnieniu brakujących cegieł i przemurowania wykonano na budynkach
23 Stycznia 19, 23 Stycznia 12, Batalionów Chłopskich 12, Szkolna 3, 1 Maja 4, Plac 700 lecia 1a
6. **Na termo - modernizację , naprawę i wymianę stolarki** wykorzystano kwotę 24.686,76 zł. co stanowi 8,62 %
Przeznaczono ją na:
- A. Remont podłogi
Plac 700 lecia 1a, Szkolna 3, Brodnicka 6, Plac 700 lecia 1, Szkolna 4, Główny Dworzec 9
 - B. Regulacja stolarki drzwiowej
Bielsk 31, Plac 700 lecia 1a, Pluskowęsy 75, Pluskowęsy 47, 1 Maja 4, Główny Dworzec 9, Szkolna 3
 - C. Nowa stolarka okienna wykonana w budynkach
Plac 700 lecia 1, Szkolna 4, Plac 700 lecia 11, Plac 700 lecia 1a,
23 Stycznia 19, Batalionów Chłopskich 16, Frydrychowo 16, w dwóch mieszkaniach
23 Stycznia 15, w jednym mieszkaniu Frydrychowo 15, w dwóch mieszkaniach
Zeromskiego 2, w dwóch mieszkaniach Batalionów Chłopskich 16, w dwóch
mieszkaniach Główny Dworzec 9, w jednym mieszkaniu Szkolna 4, w jednym
mieszkaniu 1 Maja 11, w jednym mieszkaniu Pluskowęsy 47
7. **Na roboty awaryjne i nieprzewidziane** wykorzystano kwotę 2.043 ,36 zł. co stanowi 0,72 %
Przeznaczono ją na :
- A. Utwardzenie terenu pod śmietnik
1 Maja 11, 1 Maja 11a, 1 Maja 13
 - B. Udrażnianie, przepychanie kanalizacji, pompowanie wody z piwnicy
Brodnicka 1, 1 Maja 11, 23 Stycznia 15, 23 Stycznia 19, Szkolna 3, Frydrychowo 16,
1 Maja 4
 - D. Zabezpieczenie śmietnika
Frydrychowo 6,7
8. **Na remonty klatek schodowych** wykorzystano kwotę 22.174,47 zł. co stanowi 7,75 %
- A. Położenie płytek na klatce schodowej
Plac 700 lecia 11
 - B. Ułożenie chodnika i utwardzenie terenu – opaska betonowa
Plac 700 lecia 21, 1 Maja 4, Pluskowęsy 22, Chełmonie 6
 - C. Malowanie klatki schodowej
Plac 700 lecia 1a, Szkolna 3
 - D. Remont mieszkania
23 Stycznia 19, Główny Dworzec 9, budynek gospodarczy 1 Maja 13, remont pomieszczeń
1 Maja 13

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 2002 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2003 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2004 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2005 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2006 roku	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w 2007 roku
Koszty zarządu	39,88	40,44	33,56	26,20	28,88	27,14
Koszty eksploatacji i konserwacji	36,24	44,68	30,20	38,14	37,63	37,42
Koszty remontu	23,88	14,88	36,24	35,66	33,49	35,44

Koszty zarządu planowane były 30% z wpłat czynszu, a wykonano 27,14%. 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 2007 roku koszty zarządu pozostały na niezmiennym poziomie w wysokości 0,65 zł/m²/m-c. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 37,42% a planowane były w wysokości 37%.

Na prace remontowe została wydatkowana z wpłat czynszowych kwota 43 273,18 zł. oraz zaliczka za część gminną na fundusz remontowy we wspólnotach wynosiła 53 087,21 zł., wydatki stanowią 35,44% przychodu czynszu i przekracza planowane 33% wydatków. Ponadto na remonty wydatkowano środki gminy w wysokości 189 883,95 zł. Ze środków inwestycyjnych rozbudowano budynek nr 13 przy ul. 1-go Maja w Kowalewie-Pom. w wyniku czego uzyskano 4 lokale mieszkalne. Koszt rozbudowy – 131282,89 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 45 budynków. Natomiast w 2 budynkach 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.

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Aby utrzymać zasoby mieszkaniowe w należytym stanie technicznym, czynsz maksymalny powinien wynosić 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Zmierając 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/g powyższych zasad podwyższono czynsz za lokale mieszkalne od 1-07-2007r.

Stawka podstawowa wzrosła o 0.10zł./m² tj. z kwoty 1.72 zł. / m² do 1.82 zł. / m².

Maksymalny czynsz wzrósł o 0.20zł./m² tj. z kwoty 3.35 zł. / m² (2% wartości odtworzeniowej) do 3.55 zł. / m² 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 96360.39 zł. tj. 35.44 % wpływów z czynszów. Kwota ta stanowi 33.66% ogólnej kwoty wydatkowanej na remonty tj.286244.34 zł.

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

W roku 2007 sprzedano 8 lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz 4 lokale w drodze przetargu. Sprzedano również 2 działki pod zabudowę mieszkaniową.

Ponadto :

12 września 2007r uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowalewo Pomorskie dla części jednostki strukturalnej Zapluskowęsy i części I obrębu ewidencyjnego miasta kowalewa Pomorskiego, zgodnie z którym zaistnieje możliwość wydzielenia 30 działek z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,

19 grudnia 2007r uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, które wskazuje tereny pod zabudowę.

Nadany kierunek w studium daje podstawę do opracowywania planów miejscowych pod wskazane budownictwo.