

UCHWAŁA nr XXIII/229/09
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 24 września 2009 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 2008 rok, według stanu na dzień 31.12.2008 r. –stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Szczepański

Załącznik do
Uchwały nr XXIII/229/09
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 24 września 2009r.

**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 2008 ROK (STAN NA 31.12.2008)

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 29 budynków położonych na terenie miasta i 17 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 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 8 wspólnot dużych i 11 wspólnot małych. Ponadto 2 wspólnoty małe tj. przy ulicy Chopina 5, Maja 3 to wspólnoty, w których zarząd sprawują właściciele lokali wyodrębnionych.

§ 3

Lokale socjalne występują w 3 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,
 - 16 budynków w stanie dobrym,
 - 7 budynków w stanie złym,
2. Na terenie wiejskim:
 - 10 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 -2008 w przedstawionych poniżej latach.

Lp.		2007	2008
1.	Ilość budynków	47	46
2.	Ilość lokali komunalnych	221	207
	Ilość lokali wykupionych	114	121
3	Powierzchnia lokali komunalnych	8514,97m ²	7833,25m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	4825,85m ²	5693,54m ²
4	Ilość lokali socjalnych	20	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 uległa zmianie w stosunku do roku 2007.
2 lokale socjalne przekwalifikowano na lokale z czynszem podstawowym
(1 lokal na terenie wiejskim i 1 lokal na terenie miejskim)

§ 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 292.609,65 zł.

1. **Na remont i rozbudowę budynku przy ul. 1-go Maja 11-** wykorzystano kwotę 79 929,55 zł
2. **Na remont elewacji** wykorzystano kwotę 16 686,16 zł co stanowi 5,70 % środków wydatkowanych na remonty.

Przeznaczono ją na:

- A. Kłamrowanie budynku
23 Stycznia 12
Lipienica 15
- B. Remont elewacji
Batalionów Chłopskich 18
Główny Dworzec 9
- C. Wykonanie opaski betonowej
Główny Dworzec 9
- D. Remont schodów
Frydrychowo 16
- E. Remont piwnic
Chopina 14

3. **Na wykonanie remontu dachów i wymianę pokryć dachowych** wykorzystano kwotę 21 257,01 zł. co stanowi 7,26 %

Przeznaczono ją na:

- A. Nowe pokrycia dachowe :
Batalionów Chłopskich 16
- B. Nową papę na pokryciu dachowym położono na:
Frydrychowo5, 23 Stycznia 12, Szkolna 3, Plac Wolności 12
- C. Remont konstrukcji dachowej:
Plac 700- lecia 1
- D. Drobne naprawy i konserwację dachów wykonano na budynkach:
Frydrychowo 6, 1 Maja 4, Frydrychowo 13-16, Chopina 14,
Batalionów Chłopskich 16, Bielsk 31, Plac 700 lecia 21,
Żeromskiego 2, Pluskowęsy 75, Plac 700- lecia 1a,
- E. Regulacja i uszczelnianie rynien:
1 Maja 13, Frydrychowo 13-16, Fosa Jagiellońska 10,
Chopina 3, Batalionów Chłopskich 16, Brodnicka 6,
Batalionów Chłopskich 18, Szkolna 3, Pluskowęsy 47
- F. Naprawa opierzenia murów ogniowych:
Plac 700 lecia 11
- G. Naprawa blacharki:
Batalionów Chłopskich 12

4. Na modernizację instalacji gazowej elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej

wykorzystano kwotę 19 090,24 zł. co stanowi 6,52 %

Przeznaczono ją na:

- A. Modernizacja i remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej wykonano na budynkach:
Szkolna 3, Plac 700 lecia 21, Główny Dworzec 9, Szkolna 4, Frydrychowo 13-16, Bielsk 31, Brodnicka 1, Maja 11, Plac 700 lecia 1a, Maja 13, Frydrychowo 6, Pluskowęsy 47
- B. Remont instalacji elektrycznej
Plac 700 lecia 1, Główny Dworzec 9, Toruńska 11, Fosa Jagiellońska 10, Plac 700 lecia 11, 23 Stycznia 19, Frydrychowo 13, Chopina 3, Szkolna 4, Batalionów Chłopskich 12, Brodnicka 6, Plac 700 lecia 21, 1 Maja 4, Szkolna 3, Żeromskiego 2, Pluskowęsy 77, Plac Wolności 12, Maja 11
- C. Wykonanie nowego przyłączenia kanalizacyjnego:
Bielsk 31
- D. Wykonanie nowego przyłącza centralnego ogrzewania:
Frydrychowo 14
- E. Naprawa instalacji centralnego ogrzewania:
Brodnicka 1, Frydrychowo 13, Plac 700 lecia 11, 1 Maja 13, Główny Dworzec 9
- F. Naprawy i remonty instalacji gazowej:
Plac 700 lecia 21, Plac 700 lecia 11, Fosa Jagiellońska 10, Plac 700 lecia 1, Chopina 3, Chopina 14, Batalionów Chłopskich 12, Batalionów Chłopskich 16, Toruńska 11, Główny Dworzec 9, 23 Stycznia 15, Żeromskiego 2, Plac 700 lecia 1a

5. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 9 062,90 zł. co stanowi 3,10 %

Przeznaczono ją na:

Przestawienie i remont 6 pieców, które wykonano w 5 mieszkaniach znajdujących się w budynkach:

Plac 700 lecia 1a, Batalionów Chłopskich 16, 23 Stycznia 15, Żeromskiego 2, Frydrychowo 7

6. Na remont kominów wykorzystano kwotę 18 716,30 zł. co stanowi 6,40 %

Przeznaczono ją na:

- A. Montaż wkładów kominowych
1 Maja 13, Brodnicka 6, 23 Stycznia 19, Batalionów Chłopskich 12,
- B. Przemurowanie kominów
Toruńska 11
- C. Wykonanie zaleceń kominiarskich:
Batalionów Chłopskich 16, Szkolna 3, Brodnicka 6, 23 Stycznia 12, 23 Stycznia 19, Frydrychowo 6, Plac Wolności 12, Plac 700 lecia 1a, Pluskowęsy 47, Strażacka 2, Szkolna 4, Chopina 3

7. **Na termo - modernizację , naprawę i wymianę stolarki** wykorzystano kwotę 91 671,33 zł. co stanowi 31,33 %

Przeznaczono ją na:

- A. Docieplenie budynków:
1 Maja 4, 23 Stycznia 15
- B. Remont podłogi
Chelmonie 6, Szkolna 4, Frydrychowo 6, Frydrychowo 16
- C. Wymiana drzwi:
Batalionów Chłopskich 18, Pluskowęsy 47, Frydrychowo 5
- D. Naprawa i regulacja stolarki drzwiowej i okiennej:
Pluskowęsy 47, Plac 700 lecia 11, Toruńska 11, 1 Maja 4, Szkolna 3, Strażacka 2, 23 Stycznia 12
- E. W 23 mieszkaniach wymieniono 53 okna. Mieszkania te znajdują się w budynkach:
Frydrychowo 14, Toruńska 11, 1 Maja 4, Plac 700 lecia 1a, Żeromskiego 2, Batalionów Chłopskich 16, Pluskowęsy 47, Frydrychowo 13, Batalionów Chłopskich 12, 23 Stycznia 15, Szkolna 4, Chopina 14, Szkolna 3, Główny Dworzec 9, Strażacka 2, Plac 700 lecia 1a, Brodnicka 1, Plac 700 lecia 11, Brodnicka 6

8. **Na roboty awaryjne i nieprzewidziane** wykorzystano kwotę 5 827,27 zł. co stanowi 1,99 %

Przeznaczono ją na :

- A. Utwardzenie terenu pod śmietnik i zabezpieczenie śmietnika:
Brodnicka 6, Chelmonie 6
- B. Demontaż ogrodzenia:
1 Maja
- C. Niwelacja terenu:
Żeromskiego 2

9. **Na remonty klatek schodowych** wykorzystano kwotę 30 368,89 zł. co stanowi 10,38 %

- A. Położenie płytek na klatce schodowej
Plac 700 lecia 11
- B. Malowanie klatki schodowej
Fosa Jagiellońska 10, Brodnicka 6, Plac 700 lecia 21, Plac 700 lecia 1a, Żeromskiego 2, Pluskowęsy 75
- C. Remonty lokali mieszkalnych:
Plac Wolności 12, 1 Maja 13, Pluskowęsy 47

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
Koszty zarządu	27,14	22,91
Koszty eksploatacji i konserwacji	37,42	28,22
Koszty remontu	35,44	48,87

Koszty zarządu planowane były 30 % z wpłat czynszu, a wykonano 22,91 %. 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 2008 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 28,22 % a planowane były w wysokości 37 %.

Na prace remontowe została wydatkowana z wpłat czynszowych kwota 94 845,96 zł oraz zaliczka za część gminną na fundusz remontowy we wspólnotach wynosiła 57 763,69 zł, wydatki stanowią 48,87 % przychodu czynszu i przekracza planowane 33% wydatków. Ponadto na remonty wydatkowano środki gminy w wysokości 140 000,00 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 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. Zmierząc 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.

Od miesiąca lipca 2007r maksymalny czynsz w gminie wynosił 3,54 zł/ m² / m-c i stanowił on 70 % maksymalnego czynszu stanowiącego 3% wartości odtworzonej tj. 2,1 % wartości odtworzonej.

Realizując powyższe zasady, w roku 2008 maksymalny czynsz w gminie powinien wynosić 75 % maksymalnego czynszu stanowiącego 3 % obowiązującej wówczas wartości odtworzonej tj. kwoty 2562,00 zł. Maksymalny czynsz powinien wynosić 4,80 zł/ m² / m-c, natomiast podstawowa stawka czynszu- 2,46 zł/ m² / m-c.

W związku z tym, że ustalona w powyższy sposób stawka czynszu byłaby zbyt dużym obciążeniem dla znacznej ilości gospodarstw domowych, postanowiono zrezygnować z przyjętej i stosowanej zasady podwyższania czynszu.

Maksymalna stawka czynszu pozostała na poziomie 70 % maksymalnego czynszu stanowiącego 3 % obowiązującej wartości odtworzonej.

W tej sytuacji, czynsz podstawowy wynosił 2,30 zł/ m² / m-c, natomiast czynsz maksymalny wynosił 4,49 zł/ m² / m-c, co stanowiło jak w roku 2007 2,1 % wartości odtworzonej. Wpływy z czynszów pozwoliły nam na pokrycie niezbędnych kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją zasobów mieszkaniowych gminy. Na remonty zaś pozostała kwota 152 609,65 zł tj. 48,87 % wpływów z czynszów. Kwota ta stanowi 52,15 % ogólnej kwoty wydatkowanej na remonty tj. 292 609,65 zł.

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

W roku 2008 sprzedano 16 lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz 2 lokale w drodze przetargu. Sprzedano również 3 działki pod zabudowę mieszkaniową.

Ponadto, obowiązujące miejscowe plany:

- uchwalony 11 września 2002r w części dot. Działek 159 i 160 położonych w 02 obr. Miasta Kowalewo Pom. ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla 11 działek budowlanych, z czego do zadysponowania pozostały 4 działki,
- uchwalony 12 września 2007 r dla części jednostki strukturalnej Zapłuskowęsy i części obr. Miasta Kowalewo Pom. przewiduje wydzielenie 30 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług,
- uchwalony 25 czerwca 2008r dla części obr. Miasta Kowalewo Pom. przewiduje możliwość wydzielenia 16 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych,
- uchwalony 26 września 2008r dla części 01 i 02 obr. Miasta Kowalewo Pom. Przewiduje możliwość wydzielenia 164 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową z prowadzeniem usług ogólnomiejskich, przyczynią się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zapotrzebowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową określone jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie, które wskazuje tereny pod zabudowę. Nadane kierunki zagospodarowania terenów dają podstawę do opracowania planów miejscowych pod wskazane budownictwo.