

UCHWAŁA nr XXXI/265/06
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 31 maja 2006 roku

w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz § 3 Uchwały Nr XXXI/328/01 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 października 2001 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Kujawsko- Pomorskiego Nr 45, poz.847).

RADA MIEJSKA

§ 1

Przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego *Uchwałą Nr XXXI/328/01 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 24 października 2001 roku, w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, za 2005 rok, według stanu na dzień 31.12.2005 r. – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.*

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Szczepański

Załącznik do
Uchwały nr XXXI/265/06
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 31 maja 2006r

**REALIZACJA PROGRAMU
GOSPODAROWANIA MIESZKANIAMI
ZASOBEM GMINY KOWALEWO POMORSKIE**

**Zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/328/01
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
Z dnia 24 października 2001 roku**

ZA 2005 ROK (STAN NA 31.12.2005)

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 26 budynków położonych na terenie miasta i 21 budynków usytuowanych na terenach wiejskich. Ponadto Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kowalewie Pom. administruje 10 lokalami znajdującymi się w czterech budynkach wspólnot mieszkaniowych (1-go Maja 3, Chopina 5, Chopina 14, Toruńska 23) 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 1 wspólnota duża składająca się z 4 budynków – Frydrychowo 13,14,15,16.
2. Na terenie miasta Kowalewo Pom. funkcjonuje 17 wspólnot w tym 6 wspólnot dużych i 11 wspólnot małych oraz 3 wspólnoty małe tj. przy ulicy Chopina 5, 1 Maja 3, Toruńska 23 i 1 wspólnota duża przy ul. Chopina 14 to wspólnoty w których zarząd sprawują właściciele lokali wyodrębnionych.

§ 3

Lokale socjalne występują w 4 budynkach na terenie wiejskim i w 1 budynku na terenie miejskim.

§ 4

Stan techniczny budynków o których mowa w § 1 jest następujący:

1. Na terenie miasta Kowalewo Pom.:
 - 4 budynków w stanie bardzo dobrym,
 - 12 budynków w stanie dobrym,
 - 5 budynków w stanie złym,
 - 5 budynków w stanie bardzo złym.
2. Na terenie wiejskim:
 - 6 budynków w stanie dobrym,
 - 13 budynków w stanie złym,
 - 2 budynki w stanie bardzo złym.

II. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 5

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych

Lp.		2002	2003	2004	2005
1.	Ilość budynków	57	55	51	47
2.	Ilość lokali komunalnych	300	265	232	231
	Ilość lokali wykupionych	57	86	110	87
3	Powierzchnia lokali komunalnych	12.355,71m ²	10.646,08m ²	9.123,83m ²	9108.07 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	2.575,79m ²	3.983,41m ²	5.159,81m ²	4563.15 m ²
4	Ilość lokali socjalnych	10	10	10	9

3. Podana ilość lokali socjalnych uległa zmianie w stosunku do roku 2004.
1 lokal socjalny na terenie miasta został przekwalifikowany na lokal o czynszu regulowanym.

§ 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 221.348,80 zł

1. **Na remont elewacji** wykorzystano kwotę 36.928,51 zł co stanowi 16,68 % środków wydatkowanych na remonty. Przeznaczono ją na:
 - A Częściowe wykonanie nowych tynków na budynku Chopina 31, Plac 700 lecia 21, Plac Wolności 12, Plac 700-Lecia 1
 - B. Klamrowanie budynku Toruńska 11
 - C. Uzupełnienie tynków Mariany 15
2. **Na wykonanie remontu i wymianę pokryć dachowych** wykorzystano kwotę 8.893,63 zł co stanowi 4,02%.
Przeznaczono ją na:
 - A. Nową papę na pokryciu dachowym położono na budynku:
- 23 Stycznia 19

B. Drobne naprawy i konserwację dachów wykonano na budynkach :
Pruska Łąka 28, 1 Maja 4, Plac 700 lecia 21, Plac 700 lecia 11, Pluskowęsy 47, 1 Maja 13,
Pluskowęsy 15, Szpitalna 2, Chełmonie 6, Chopina 31

3. Na modernizację instalacji gazowej i elektrycznej oraz przyłącze kanalizacyjne

wykorzystano kwotę 43.335,39 zł co stanowi 19,58%

Przeznaczono ją na:

A. Budowę pionów kanalizacyjnych – Główny Dworzec 9, Pluskowęsy 77, Chełmonie 6

B. Modernizacja instalacji gazowej: 23 Stycznia 19, Szkolna 3, Chopina 3

4. Na przebudowę pieców wykorzystano kwotę 14.708,43 zł co stanowi 6,65%.

Przeznaczono ją na:

Przestawienie i remont pieców wykonano w budynkach: Pluskowęsy 22, Batalionów
Chłopskich 16, Chopina 14, Pluskowęsy 75, Chopina 31, Główny Dworzec 9,
Frydrychowo 15

5. Na remont kominów wykorzystano kwotę 13.540,58 zł co stanowi 6,12%.

Przeznaczono ją na:

Remonty kominów polegające na wykonaniu tynków oraz na uzupełnieniu brakujących
cegieł, przemurowania wykonano na budynkach:

Batalionów Chłopskich 12, 1 Maja 4, Toruńska 11, Strażacka 2, Chełmonie 6,
23 Stycznia 15, 1 Maja 3, 1 Maja 11, Plac 700 lecia 1a, Chopina 31, Bielsk 31, Mariany
15, Wielkie Rychnowo 49

6. Na termomodernizację, naprawę i wymianę stolarki wykorzystano kwotę

29.351,49 zł co stanowi 13,26%.

Przeznaczono ją na:

A. Termomodernizację budynków wykonano: Frydrychowo 13, Fosa Jagiellońska 10,
Szkolna 3

B. Nowa stolarka okienna wykonana:

- w 2 mieszkaniach w budynku Batalionów Chłopskich 16
- w 1 mieszkaniu w budynku 1 Maja 3
- w 1 mieszkaniu w budynku Pruska Łąka 28
- w 1 mieszkaniu w budynku Plac 700 lecia 1
- w 1 mieszkaniu w budynku Strażacka 2
- w 1 mieszkaniu w budynku Frydrychowo 16
- w 1 mieszkaniu w budynku Pluskowęsy 22
- w 1 mieszkaniu w budynku 1 Maja 11

C. Regulacja stolarki okiennej wykonana w budynku 23 Stycznia 15

Wykonanie podłóg : Główny Dworzec 9, Brodnicka 6, 1 Maja 11, Szpitalna 2,
23 Stycznia 15

Remont stolarki drzwiowej: Pluskowęsy 47

D. Wykonanie nowych drzwi: Batalionów Chłopskich 16, Plac 700 lecia 11, Plac
700 lecia 21

7. Na roboty awaryjne i nieprzewidziane wykorzystano kwotę 66.081,74 zł co stanowi 29,85%.

Przeznaczono ją na :

A. Izolacje fundamentów i odprowadzenie wód opadowych:

Żeromskiego 2, Plac 700 lecia 1, Frydrychowo 7

B. Rozbiórka ogrodzenia:

1 Maja 11

C. Zabezpieczenie po pożarze:

Pluskowęsy 22

D. Prace remontowe

Szkolna 4

W środkach wydatkowanych na remonty nie uwzględniono środków przeznaczonych na remont budynku Szkolna 4, który został uszkodzony na skutek pożaru.

8. Ponadto wykonano malowanie klatek schodowych na co wykorzystano 3,84%

środków finansowych na kwotę 8.509,03 zł w niżej wymienionych budynkach:

- Główny Dworzec 9

- Pluskowęsy 47

- 1 Maja 4

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
Koszty zarządu	39,88	40,44	33,56	26,20
Koszty eksploatacji i konserwacji	36,24	44,68	30,20	38,14
Koszty remontu	23,88	14,88	36,24	35,66

Koszty zarządu planowane były 39% z wpłat czynszu, a wykonano 26,20%.

Spadek procentowego udziału kosztów zarządu jest spowodowany :

a) niezmiennym poziomem opłaty za sprawowanie zarządu w wys. 0.65zł,

b) włączeniem do przychodów wpływów z lokali użytkowych.

Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki z opłat czynszu w wysokości 38,14% a planowane były w wysokości 33%. Przekroczenie wynika z wykonywania w ramach tych kosztów drobnych prac remontowych.

Na prace remontowe została wydatkowana z wpłat czynszowych kwota 97.201,43 zł
Z czego kwota 56.455,40 zł to zaliczka za część gminną na fundusz remontowy we
wspólnotach i 40.746,03 zł na remonty co stanowi 35,66% wpływów czynszu i przekracza
planowane 28% wydatków.

Uwzględniając olbrzymie potrzeby w zakresie prac remontowych wydatkowano na te cele
kwotę ogółem 221.348,80 zł, a źródłem pokrycia różnicy były:

- środki gminy.....	100.000,00 zł
- z czynszów.....	40.746,03 zł
- zal. fund. rem. wspólnoty.....	56.455,40 zł
- środki ZGKM.....	<u>24.147,37 zł</u>
	221.348,80 zł

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z o.o. pełni rolę zarządcy budynków
komunalnych i budynków Wspólnot Mieszkaniowych w łącznej ilości 47 budynków.

§ 10

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, jak również zarządzanie Wspólnotami
Mieszkaniowymi prowadzone było przez ZGKiM Spółka z o.o. w Kowalewie-Pom.

VI. Zasady polityki czynszowej.

Czynsz za lokale mieszkalne podwyższono od dnia 1 lipca 2005r. Stawka podstawowa wzrosła
o 10% tj. z kwoty 1.47zł do 1.62zł. Średni czynsz wynosił 2.04zł natomiast maksymalny 3.16zł.
W takiej sytuacji, wpływy z czynszów pozwoliły nam na pokrycie niezbędnych kosztów
związanych z eksploatacją i konserwacją zasobów mieszkaniowych gminy. Na remonty zaś
pozostała kwota 97201.43zł tj. 35,66% wpływów z czynszów. Kwota ta stanowi 43,9% ogólnej
kwoty wydatkowanej na remonty tj. 221348.80zł.

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

- W roku 2005 sprzedano 13 lokali mieszkalnych i 2 działki pod zabudowę mieszkaniową z usługami.
- Wydano decyzję o warunkach zabudowy na dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne.