

UCHWAŁA NR IV/24/24
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM
z dnia 27 czerwca 2024 roku

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

Na podstawie uchwały Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku, poz. 224) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, z dnia 30 grudnia 2021 roku, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022 - 2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku poz. 224) za 2023 rok, według stanu na dzień 31.12.2023 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

K. Kowalska

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marcin Dunajski

UZASADNIENIE

Rada Miejska na podstawie uchwały Nr XXXVII/309/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2022 roku, poz. 224) przyjmuje sprawozdanie z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie za 2024 roku, według stanu na dzień 31.12.2023 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

§ 1

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

1. Zasoby mieszkaniowe gminy, w których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kowalewie Pomorskim znajdują się w 34 budynkach położonych na terenie miasta i gminy t.j.:

a) lokale mieszkalne w 6 budynkach znajdujących się na terenie miasta stanowiących 100% własności:

- budynek nr 2A przy ul. Żeromskiego w Kowalewie Pomorskim (10 lokali) ,
- budynek nr 13 przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim (12 lokali),
- budynek nr 13 A przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim (8 lokali)
- budynek nr 12 przy Placu Wolności w Kowalewie Pomorskim (5 lokali)
- budynek nr 2 przy ul. Strażackiej w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
- budynek nr 13 przy ul. Konopnickiej w Kowalewie Pomorskim (1 lokal)

b) lokale mieszkalne w 4 budynkach znajdujących się na wsi stanowiących 100% własności:

- budynek nr 47 w Pluskowęsach (8 lokali),
- budynek nr 75 w Pluskowęsach (7 lokali),
- budynek nr 26 A w Szewie (1 lokal).
- budynek nr 15 we Wielkim Rychnowie (2 lokale).

c) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kowalewo w 6 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:

- budynek nr 4 przy ul. 1 Maja 4 w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),
- budynek nr 15 przy ul. 1 Stycznia w Kowalewie Pomorskim (3 lokale) ,
- budynek nr 16 przy ul. Batalionów Chłopskich w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
- budynek nr 3 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
- budynek nr 5 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
- budynek nr 1A przy Placu 700-lecia w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),

d) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kowalewo w 7 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na wsi :

- budynek nr 49 w Wielkim Rychnowie (1 lokal)
- budynek nr 31 w Bielsku (1 lokal),
- budynek nr 5 we Frydrychowie (6 lokali),
- budynek nr 6 we Frydrychowie (4 lokale),
- budynek nr 7 we Frydrychowie (5 lokali),
- budynek nr 15 w Lipienicy (2 lokale),
- budynek nr 15 w Marianach (1 lokal),

2. Ponadto lokale komunalne znajdują się w 11 budynkach na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, których zarządzanie sprawują inne podmioty t.j.:

- budynek nr 11 przy ul. 1 Maja w Kowalewie Pomorskim (3 lokale),

- budynek nr 19 przy ul. 1 Stycznia w Kowalewie Pomorskim (1 lokal),
- budynek nr 6 w Chełmoniu (4 lokale),
- budynek nr 14 przy ul. Chopina w Kowalewie Pomorskim (4 lokale),
- budynek nr 10 przy ul. Fosa Jagiellońska w Kowalewie Pomorskim (3 lokale),
- budynek nr 16 we Frydrychowcie (2 lokale),
- budynek nr 9 przy ul. Główny Dworzec w Kowalewie Pomorskim (6 lokali),
- budynek nr 1 przy Placu 700-lecia w Kowalewie Pomorskim (4 lokale),
- budynek nr 3 przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim (2 lokale),
- budynek nr 4 przy ul. Szkolnej w Kowalewie Pomorskim (2 lokale)
- budynek nr 2 przy ul. Żeromskiego w Kowalewie Pomorskim (1 lokal)

3. Ustawa nie stanowi obecnie o tym, aby Gmina wydzielala lokale socjalne

§ 2

Prognozy dotyczace wielkosci i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkosc zasobow mieszkaniowych – stan na 31.12.2023 roku.

L. p.		2023
1.	Ilosc budynkow	34
2.	Ilosc lokali komunalnych	119 szt
	Ilosc lokali wykupionych w 2023 roku szt/m ²	0
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4212,39 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	0

Stan techniczny budynkow o ktorych mowa w § 1 pkt 1 jest nastepujacy:

1. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie znajduje sie :
 - 1 budynek w stanie bardzo dobrym przy ul. Konopnickiej 13,
 - 3 budynki w stanie dobrym tj. budynki przy ul: Żeromskiego 2a, ul. 1 Maja 13 A i ul. Strazackiej 2,
 - 2 budynki w stanie dostatecznym przy ul. 1 Maja 13 i Plac Wolnosci 12,
2. Na terenie wiejskim:
 - 2 budynki w stanie bardzo dobrym w miejscowosci Wielkie Rychnowo 15 i Szewa,
 - 2 budynki w stanie dostatecznym w miejscowosci Pluskowesy 75 i Pluskowesy 47,

Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie wlasciwego stanu technicznego budynkow oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym.

§ 3

Realizacja remontow

1. Na realizacje remontow we wspolnotach mieszkaniowych Gmina Kowalewo Pomorskie wnosi miesieczne zaliczki na fundusz remontowy. Ogolem wydatkowana kwota na w/w fundusz w 2023 roku wyniosla 57 278,20 zł. Lokale pozostajace w mieszkaniowym zasobie Gminy zarzadzane przez ZGKiM Sp z o.o remontowane sa w ramach umowy powierzenia. Na remonty z umowy powierzenia w 2023 roku przeznaczono kwote 177 771,79 zł z czego wydatkowano:

- na remonty elewacji i elementów przyległych – 942, 65 zł.
- na remonty budynków gospodarczych – 9 412,04 zł
- na remonty lokali mieszkalnych – 57 912,25 zł
- na modernizację instalacji: wodno - kanalizacyjnej, gazowej, c. o., elektrycznej, roboty zduńskie 71 176,45 zł
- na remonty kominów i wykonywanie wentylacji – 18 218,79 zł
- wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej – 19 049,61 zł
- na roboty awaryjne – 1 060,00 zł.

Źródła finansowania

1. Wpływ z czynszu najmu w wysokości 551 333,59 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz remonty.

Rodzaj kosztu	Wydatki 2023	Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2023 r.
Wspólnoty mieszkaniowe		
1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (umowy z zarządcami WM)	84 693,67	15,36%
2. Koszty bieżącej eksploatacji (odpady, energia)	171 224,09	31,05%
3. Koszty remontów, w tym zaliczki w wspólnotach mieszkaniowych: remontu oraz modernizacji lokali	57 278,20	10,39%
Razem (1+2+3)	313 195,96	56,80%
Umowa powierzenia z ZGKiM Sp. z o.o.		
4. Koszty remontów z umowy powierzenia	177 771,79	32,24%
5. Koszty związane z zarządzaniem z umowy powierzenia	160 181,66	29,05%
Razem (4 + 5):	337 953,45 zł	61,29%
Suma (1+5)	651 149,41 zł	118,09%

2. Koszty zarządu planowane były na poziomie 30% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 15,36 %. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki na poziomie 31.05%, które planowane były w wysokości 20%.

Na prace remontowe z funduszu remontowego zostały wydatkowane środki w wysokości 57 278,20, co stanowi 10,39 % oraz koszty wydatkowane z umowy powierzenia wyniosły 177 771,79 zł co stanowi 32,24% %. Koszty remontowe z powierzenia i funduszu remontowego łącznie stanowią 42,63 % i są wyższe niż były ustalone w planie tj. na poziomie 25%.

§5

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy lokali stanowiących 100 % własności zostało powierzone ZGKiM Sp. z o.o. w Kowalewie Pomorskim na podstawie umowy wykonawczej z dnia 30.04.2021 roku, zawartej w wyniku podjęcia Uchwały Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim Nr XXIX/248/21 z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie powierzenia spółce komunalnej zadań własnych Gminy Kowalewo Pomorskie.

W/w umowa obowiązuje od 01.05.2021 r. do 30.04.2031 r.

2. Realizacja zadania publicznego powierzonego przez Gminę Spółce obejmuje sprawy związane z gospodarką nieruchomościami, a także utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

3. Gospodarowanie zasobem Gminy obejmuje między innymi:

- 1) ewidencjonowanie i nadzorowanie oraz prowadzenie dokumentacji nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez przygotowywanie umów Najmu lokalu oraz obsługę najemców lokali,
- 4) wykonywanie remontów, konserwacji oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych,
- 5) ubezpieczenie budynków
- 6) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności,
- 7) zapewnienie dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalny,
- 8) utrzymanie czystości i porządku nieruchomości należących do Gminy.

4. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone jest przez zarządców nieruchomości z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

§ 6

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.

Obowiązująca stawka czynszu w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie wynosi w chwili obecnej 5,87 zł za 1m² przy czym miesięczna stawka za najem socjalny lokali wynosi 50 % w/w stawki tj. 2,93 zł.

Maksymalna stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich zwyżek w Gminie Kowalewo Pomorskie za 1m² wynosi 11,45 zł., co stanowi 2,86% wartości odtworzeniowej.

§7

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

W roku 2023 roku nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie.