

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie § 19 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) uchwala 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 2024 rok, według stanu na dzień 31.12.2024 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 1

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

1. W zasobach Gminy według stanu na koniec 2024 roku znajdowało się 119 lokali mieszkalnych.
2. 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 miasta i gminy t.j.:
 - a) 38 lokali mieszkalnych w 6 budynkach znajdujących się na terenie miasta, stanowiących 100% własności Gminy:
 - 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) 18 lokali mieszkalnych w 4 budynkach znajdujących się na wsi, stanowiących 100% własności Gminy:
 - 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) 11 lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy w 6 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie miasta, zarządzanych przez ZGKiM Sp. z o. o.:
 - 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) 20 lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy w 7 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na wsi, zarządzanych przez ZGKiM Sp. z o. o.:
 - 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),

3. Ponadto 32 lokale komunalne znajdują się w 11 budynkach na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, w 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 Frydrychowie (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).

§ 2

Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.12.2024 roku.

L. p.		2024
1.	Ilość budynków	34
2.	Ilość lokali komunalnych	119 szt.
	Ilość lokali wykupionych w 2024 r.	0
3.	Powierzchnia lokali komunalnych	4212,39 m ²
	Powierzchnia lokali wykupionych	0

Stan techniczny budynków należących do Gminy, o których mowa w § 1 pkt 1 a i b jest następujący:

1. Na terenie miasta Kowalewo Pomorskie znajduje się :
 - 1 budynek w stanie bardzo dobrym przy ul. Konopnickiej 13,
 - 3 budynki w stanie dobrym tj. budynki przy ul. Żeromskiego 2a, ul. 1 Maja 13a i ul. Strażackiej 2,
 - 2 budynki w stanie dostatecznym przy ul. 1 Maja 13 i Plac Wolności 12.
2. Na terenie wiejskim:
 - 2 budynki w stanie bardzo dobrym tj. budynki w miejscowości Szewa 26A i Wielkie Rychnowo 15,
 - 2 budynki w stanie dostatecznym w miejscowości Pluskowęsy 75 i Pluskowęsy 47.

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

§ 3

Realizacja remontów

1. Na realizację remontów we wspólnotach mieszkaniowych Gmina Kowalewo Pomorskie wnosi miesięczne zaliczki na fundusz remontowy. Ogółem wydatkowana kwota na w/w fundusz w 2024 roku wyniosła 59 800,00 zł. Lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy zarządzane przez ZGKiM Sp z o.o. remontowane są w ramach umowy powierzenia.

Na remonty z umowy powierzenia w 2024 roku przeznaczono kwotę 202 753,09 zł, z czego wydatkowano:

- na remonty lokali mieszkalnych – 78 824,49 zł
- na modernizacje instalacji: wodno - kanalizacyjnej, gazowej, c. o., elektrycznej, roboty zduńskie 94 378,52zł
- na remonty kominów i wykonywanie wentylacji – 27 084,09 zł
- na roboty awaryjne – 2 465,99 zł.

§4 Źródła finansowania

1. Wpływ z czynszu najmu w wysokości 603 862,31 zł przeznaczony był na pokrycie kosztów za zarządzanie, kosztów eksploatacji i konserwacji oraz remonty

Rodzaj kosztu	Wydatki 2024	Wysokość poniesionych kosztów w odniesieniu do wpływów z czynszu w 2024 r.
Wspólnoty mieszkaniowe		
1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (umowy z zarządcami WM)	56 849,80	9,41%
2. Koszty bieżącej eksploatacji	160 596,00	26,60 %
3. Koszty remontów, w tym zaliczki w wspólnotach mieszkaniowych: remontu oraz modernizacji lokali	59 800,00	9,9 %
Razem (1+2+3)	277 245,80	45,91%
Umowa powierzenia z ZGKiM Sp. z o.o.		
4. Koszty remontów z umowy powierzenia	202 753,09	33,58%
5. Pozostałe koszty związane z zarządzaniem z umowy powierzenia	241 262,18	39,95%
Razem (4 + 5):	444 015,27zł	73,53%
Suma (1+5)	721 261,07 zł	119,44 %

2. Koszty zarządu planowane były na poziomie 30% kwoty z wpłat czynszu, a wykonano 9,41%. Na koszty eksploatacji i konserwacji zostały wykorzystane środki na poziomie 26,60%, które planowane były w wysokości 20%.

Na prace remontowe z funduszu remontowego zostały wydatkowane środki w wysokości 59 800,00 co stanowi 9,9% oraz koszty wydatkowane z umowy powierzenia wyniosły 202 753,09 zł co stanowi 33,58%. Koszty remontowe z powierzenia i funduszu remontowego łącznie stanowią 43,48% i są wyższe niż były ustalone w planie tj. na poziomie 25%. Było to związane w znacznym stopniu z koniecznością wykonania prac wynikających z przeglądów budowlanych.

§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 nieruchomości, 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.

§ 6

Zasady polityki czynszowej

Gmina, kształtując politykę czynszową, powinna zmierzać do tego, aby wpływy z czynszów spowodowały samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Obowiązująca od 2023 r. 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 zwwyżek w Gminie Kowalewo Pomorskie za 1m² wynosi 11,45 zł, co przy ostatniej podwyżce czynszu stanowiła 2,86% wartości odtworzeniowej (maksymalna stawka nie może przekraczać 3% kosztu odtworzenia).

§7

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

W roku 2024 roku nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie.

Ponadto w ramach gospodarowania mieszkaniem w 2024 roku dokonano przydziału czterech lokali na najem socjalny oraz dwóch lokali na czynsz podstawowy. Ponadto dokonano jednej zamiany, gdzie najemca został przeniesiony do innego wolnego lokalu oraz zrealizowano przydział lokalu dla jednej osoby na podstawie wyroku sądu o eksmisję z lokalu, który także należał do zasobu Gminy.

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 31.12.2024 roku – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.