

INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI W ZAKRESIE GOSPODARKI BUDYNKAMI I LOKALAMI GMINNYMI (MIESZKALNYMI I UŻYTKOWYMI) ZA ROK 2015

(w tym analiza potrzeb remontowych i mieszkaniowych
w zasobach Gminy Szubin: zakres i koszty remontów
oraz zadłużenie czynszowe)

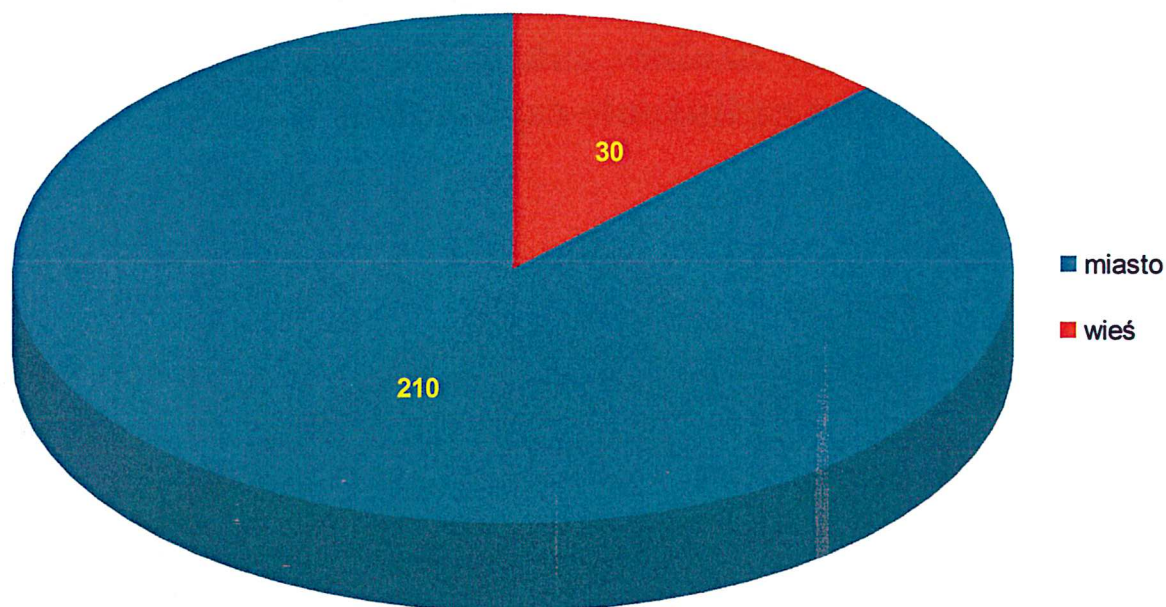


Szubin, czerwiec 2016 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin oraz zapotrzebowanie na lokale mieszkalne.

Urząd Miejski w Szubinie jako zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin na dzień 31 grudnia 2015 r. administrował 240 lokalami mieszkalnymi – jak na wykresie i w tabelach poniżej:

Wykres nr 1. Lokalizacja lokali mieszkalnych z podziałem na miasto i wieś.



Źródło: opracowanie własne.

Tabela nr 1. Zestawienie ogólne lokali.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność Gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy
Miasto	18 budynków 158 mieszkań o pow. użytkowej 6129,02 m ²	47 mieszkań o pow. użytkowej 1995,86 m ² w 23 budynkach	1 budynek 5 mieszkań o pow. użytkowej 207,56 m ²
Wieś	10 budynków 19 mieszkań o pow. użytkowej 955,54m ²	11 mieszkań o pow. użytkowej 416,76 m ² w 10 budynkach	----- --

Źródło: opracowanie własne.

Tabela nr 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność Gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1.	ul. Władysława Broniewskiego 1	8	366,50
2.	ul. Władysława Broniewskiego 2	4	103,84
3.	ul. Władysława Broniewskiego 3	24	798,27
4.	ul. Władysława Broniewskiego 4	24	798,47
5.	ul. Władysława Broniewskiego 5	24	799,02
6.	ul. Browarna 3	4	120,50
7.	ul. Browarna 5	6	233,09
8.	ul. Browarna 8	6	266,49
9.	ul. Kcyńska 33	5	292,59
10.	ul. Młyńska 20	7	262,86
11.	ul. Winnica 42	2	141,05
12.	ul. Ogrodowa 12	5	201,17
13.	ul. Kcyńska Nowe Osiedle 4	4	285,06
14.	ul. Nakielska 17	4	209,66
15.	ul. Kościuszki 18	16	643,90
16.	ul. Jana Pawła II 3	1	51,84
17.	ul. 3 Maja 33A	13	492,81
18.	ul. Winnica 79a	1	61,90
RAZEM		158	6.129,02
Budynki na terenie wiejskim			
1.	Grzeczna Panna	1	64,50
2.	Żurczyn 1	2	80,66
3.	Żurczyn 2	3	127,26
4.	Samokłęski Małe 16a	2	98,25
5.	Niedźwiady 9	1	49,20
6.	Smolniki 11	2	103,00
7.	Szaradowo 10	1	60,20
8.	Słonawy 28	3	138,10
9.	Słonawy 48	2	94,00
10.	Wąsosz, ul. Słoneczna 20	2	140,37
RAZEM		19	955,54

Źródło: opracowanie własne.

Tabela nr 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1.	ul. Władysława Broniewskiego 6	2	94,20
2.	ul. Browarna 2	2	68,36
3.	ul. Kcyńska 5	1	67,46
4.	ul. Kcyńska 49	1	52,21
5.	ul. 3 Maja 29	3	118,53
6.	ul. 3 Maja 30	4	122,95
7.	ul.3 Maja 33	3	124,90
8.	ul. 3 Maja 39	5	190,53
9.	ul. Młyńska 14	2	123,34
10.	ul. Mostowa 1	2	38,65
11.	ul. Os. Cieleckiego 3	1	34,34
12.	ul. Os. Cieleckiego 4	1	34,72
13.	ul. Os. Cieleckiego 5	2	68,34
14.	ul. Os. Cieleckiego 6	1	34,95
15.	Plac Kościelny 4	1	86,42
16.	Plac Wolności 3	2	88,40
17.	ul. Wyzwolenia 10	1	49,14
18.	ul. Wyzwolenia 11	3	144,87
19.	ul. Ogrodowa 22	1	50,53
20.	ul. Nowa 2	1	38,38
21.	ul. Sędziwoja Pałuki 11	1	16,08
22.	ul. Św. Marcina 4	5	267,76
23.	ul. Św. Marcina 7	2	80,80
RAZEM		47	1.995,86
Budynki na terenie wiejskim			
1.	Chomętowo 24	1	37,30
2.	Dąbrówka Słupska 20	1	21,19
3.	Dąbrówka Słupska 21	1	17,80
4.	Szkocja, ul. Wspólna 48	1	24,41
5.	Królikowo, ul. Zaleska 7a	1	79,89
6.	Królikowo, ul. Pocztowa 5	1	21,91
7.	Skórzewo 9	1	49,59
8.	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	2	97,25
9.	Stary Jaruzyn 47	1	34,28
10.	Retkowo 36	1	33,14
RAZEM		11	416,76

Źródło: opracowanie własne.

Tabela nr 4. Mieszkania w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym Gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
1.	Szubin, ul. Paderewskiego 5	5	207,56
RAZEM		5	207,56

Źródło: opracowanie własne.

Łączna powierzchnia mieszkań, którymi władała Gmina Szubin wynosiła 9.704,74 m² (miasto: 8.332,44 m², wieś: 1.372,30m²). Przeciętna powierzchnia lokalu to 40,44 m² (miasto: 39,69 m², wieś: 45,74m²). W zasobach komunalnych zamieszkuje 710 osób, tj. ok. 3 % wszystkich mieszkańców gminy i miasta. Na jedną osobę przypada średnio 13,67 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 3 osoby na jeden lokal.

Według stanu na dzień 5 lutego 2015 r., rejestr rodzin ubiegających się o przydział mieszkania z zasobów Gminy obejmował 101 aktualnych wniosków. Do końca 2015 r. wpłynęło trzydzieści nowych wniosków, a w okresie styczeń-kwiecień 2016 r. kolejnych trzynaście spraw. W międzyczasie dziewięć spraw uległo dezaktualizacji (zmiana miejsca zamieszkania, wyjazd za granicę, zgon itp.) natomiast z siedmioma rodzinami podpisana została umowa najmu.

Na chwilę obecną na przydział mieszkania czeka jeszcze siedem rodzin znajdujących się na liście osób uprawnionych do otrzymania mieszkania w pierwszej kolejności, zatwierdzonej dnia 25 marca 2015 r.

Na lokal socjalny oczekują dwie rodziny uprawnione na podstawie wyroku sądowego o eksmisję. Są to eksmisje z lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie. Z tytułu niedostarczania tych lokali Gmina płaci do spółdzielni odszkodowanie w wysokości 830,47 zł miesięcznie (od czerwca 2015 r.).

Poza wymienionymi wyżej budynkami i lokalami mieszkalnymi Referat Zarządzania Budynkami prowadzi również sprawy związane z zarządzaniem gminnymi budynkami i lokalami użytkowymi, do których należą między innymi:

- budynek byłego internatu Zakładu Poprawczego w Szubinie usytuowany przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie, gdzie funkcjonuje Miejsko-Gminny Ośrodek

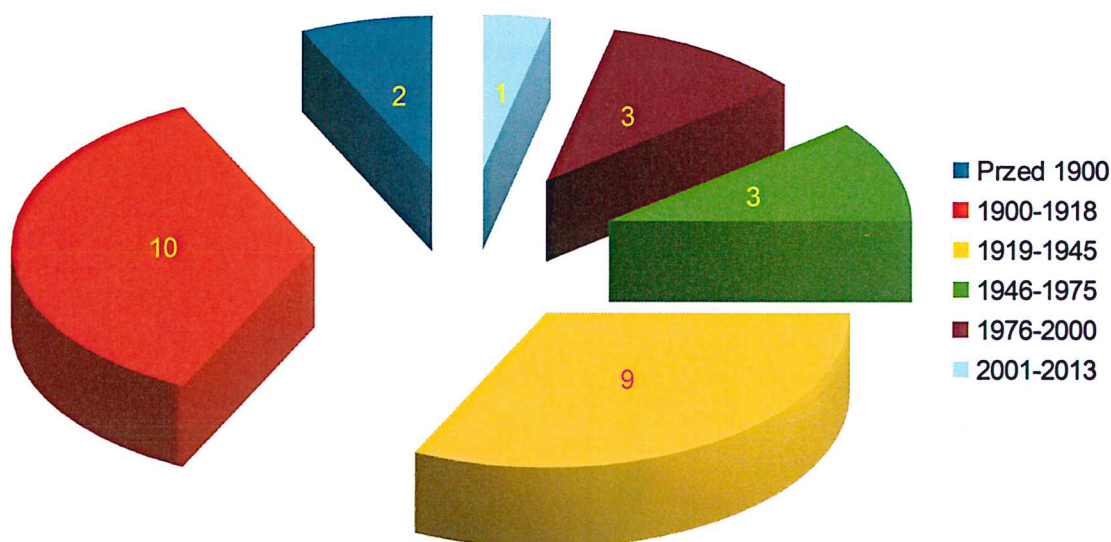
Pomocy Społecznej, Zespół Kuratorskiej Służby Sądowej SR w Szubinie oraz stołówka prowadzona przez Parafialny Oddział Akcji Katolickiej,

- budynek przy ul. Winnica 15 w Szubinie,
- pomieszczenia po byłej kotłowni lokalnej przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie wykorzystywane przez Parafialny Oddział Akcji Katolickiej. Są one również miejscem garażowania szkolnego busa, część pomieszczeń wykorzystywana jest na potrzeby składowe Gminy,
- budynek w Turze przy Osadzie Leśnej stanowiący trzy garaże,
- lokal w budynku poszkolnym w Niedźwiadach wykorzystywany przez Pałucko-Pomorskie Stowarzyszenie Astronomiczno-Ekologiczne,
- budynek sklepu w Mąkoszynie,
- punkt przedszkolny w budynku Ośrodka Zdrowia w Królikowie,
- budynki usytuowane na terenie ośrodka wypoczynkowego w Wąsoszu (budynek administracyjny, hangar-garaże, hangar przy przystani oraz sanitariaty z natryskiem),
- piwnice-magazyny przy ul. Browarnej 4 w Szubinie,
- lokal byłej świetlicy w Starym Jarużynie,
- budynki gospodarcze przy budynkach mieszkalnych,
- lokal poczty w Turze,
- lokale – filie Biblioteki Publicznej w Szubinie.

2. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin.

Stan techniczny budynków gminnych z lokalami mieszkalnymi i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów. Jak wynika z poniższego wykresu zdecydowana większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach, które z uwagi na wiek wykazują bardzo duże zużycie funkcjonalne i techniczne. Średni wiek tych budynków wynosi 91 lat.

Wykres nr 2. Budynki komunalne stanowiące wyłączną własność Gminy wg lat powstania.



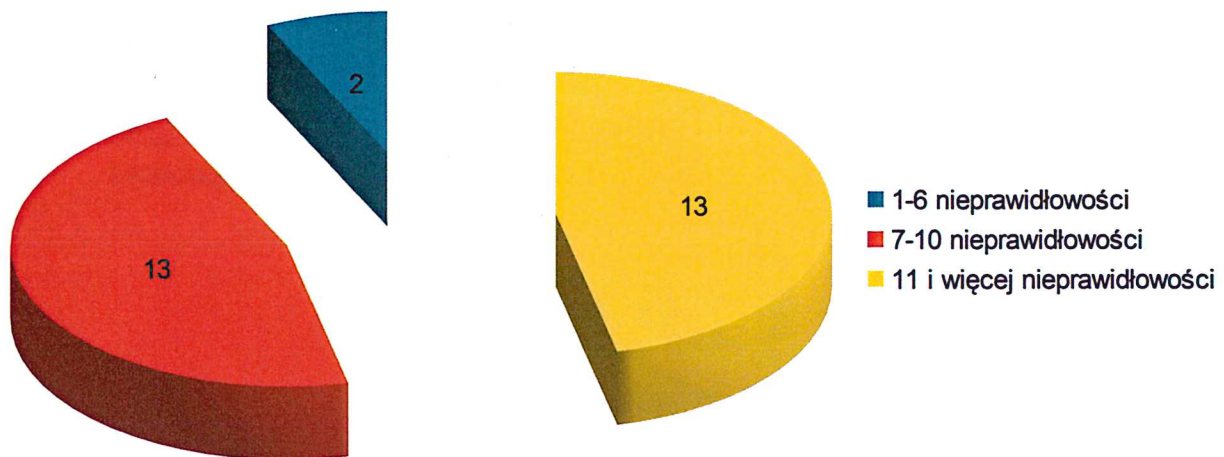
Źródło: opracowanie własne.

Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania, w znacznym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest jednak utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszone, co uzależnione jest od możliwości finansowych Gminy. Ważnym aspektem w tej kwestii jest stan dachów pokrytych płytą eternitową (43 % wszystkich budynków gminnych pokrytych jest płytą eternitową), które winny być wymienione w możliwie niedługim czasie, ale i inne pokrycia dachu wymagają rozległych napraw, bądź wręcz wymiany. Niepokojący jest też stan stolarki okiennej (75 % wszystkich budynków gminnych wymaga natychmiastowej naprawy bądź wymiany stolarki okiennej). Z roku na rok budynki te wymagają coraz większych nakładów finansowych. Niestety z uwagi na fakt, że środki finansowe przeznaczane na remonty są bardzo ograniczone, w budynkach wchodzących w skład zasobu przeprowadzane są głównie niezbędne prace remontowe, związane najczęściej z awarią bądź uszkodzeniem nieruchomości wskutek zdarzeń losowych.

Dla budynków gminnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego prowadzone są książki obiektów budowlanych oraz dokonywane są okresowe kontrole (roczne i 5-letnie), które ujawniają rzeczywiste potrzeby remontowe.

Poniższy wykres przedstawia ilość stwierdzonych nieprawidłowości w budynkach gminnych, które to Gmina ma obowiązek usunąć.

Wykres nr 3. Ilość stwierdzonych nieprawidłowości w budynkach gminnych.



Źródło: opracowanie własne.

Do najczęściej powtarzających się nieprawidłowości lub usterek technicznych w protokołach kontroli budynków należy zaliczyć:

- skorodowane, a w wielu przypadkach wymagające wymiany, rynny, opierzenia i obróbki blacharskie,
- zły stan pokrycia dachów – w kilku przypadkach alarmujący,
- zły stan elewacji budynków – liczne spękania i złuszczenia cegieł, zacieki, odparzenia i ubytki tynków,
- zły stan schodów zewnętrznych – spękania i ubytki betonu,
- zły stan powłok malarskich wewnątrz budynków,
- spękania i zapadnięcia opaski wokół budynków,
- brak zabezpieczeń posadzek przed zawilgoceniem,

- zły stan stolarki okiennej i drzwiowej,
- brak konserwacji schodów drewnianych na klatkach schodowych,
- zarysowania ścian,
- brak zabezpieczeń przeciwpożarowych w gniazdach elektrycznych.

Przeprowadzane przez Gminę remonty bieżące tych budynków zabezpieczają jedynie przed dalszym ich niszczeniem, zaciekami itp. Na remonty kapitalne, które objęłyby wymianę konstrukcji i poszycie dachowych, instalacji elektrycznych, wyposażenie budynków w instalację wodno-kanalizacyjną, Gmina nie posiada środków.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w 2015 r. podjęto decyzję o rozbiórce części budynku wielorodzinnego przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie. Prace związane z rozbiórką przedmiotowego budynku rozpoczną się prawdopodobnie w czerwcu 2016 r.

Tabela nr 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

l.p.	Rodzaj instalacji	Ilość nieruchomości posiadająca instalację (wyrażona w %)
1	elektryczna	100
2	wodociągowa	98
3	kanalizacyjna	98
4	centralne ogrzewanie	40
5	centralna ciepła woda użytkowa	33

Źródło: opracowanie własne

Z powyższej tabeli wynika, że 100 % budynków i lokali mieszkalnych wyposażonych jest w energię elektryczną. Instalacja elektryczna modernizowana jest w trakcie remontów budynków i lokali, jednak potrzeby w tym zakresie są nadal duże. Wynikają one z wieku instalacji i szybkiego postępu technicznego (coraz większa ilość sprzętów gospodarstwa domowego wymaga dostarczenia energii elektrycznej) – obciążenia instalacji elektrycznych są znacznie większe od tych dla jakich je projektowano. 98%

nieruchomości posiada instalację wodociągową i kanalizacyjną, która jest również sukcesywnie wymieniana w niezbędnym zakresie. W wyniku prowadzonych przez Gminę działań nastąpił znaczny wzrost liczby lokali z opomiarowanym poborem wody. W instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 40 % lokali gminnych, w instalację ciepłej wody użytkowej 33 %. Stan tych instalacji jest dobry.

3. Kontrola ściągłości opłat z tytułu najmu mieszkań komunalnych.

W strukturze organizacyjnej Referatu Zarządzania Budynkami Wydziału Inwestycji i Zarządzania Budynkami Urzędu Miejskiego w Szubinie funkcjonuje jedno stanowisko ds. windykacji należności. Osoba zatrudniona na tym stanowisku odpowiada m.in. za monitorowanie płatności.

Do osób zalegających z płaceniem należności za wynajmowane lokale mieszkalne wysyłane są sukcesywnie wezwania do spłaty zaległości (w 2015 roku wysłano 204 wezwania). Dla najemców zalegających długotrwale jest to czasem wręcz zapowiedź o zamiarze wypowiedzenia najmu. Systematycznie prowadzone są też rozmowy z dłużnikami, w których proponuje się „ugodę” w kwestii spłaty zadłużenia np. dogodne raty. W sytuacji gdy dłużnicy uporczywie nie wywiązują się z obowiązku regulowania należnych kwot przygotowywane są dokumenty i sprawa kierowana jest do sądu o wydanie nakazów zapłaty, które są przesyłane do komornika z wnioskiem o egzekucję zasądzonych należności. W 2015 roku skierowano 24 pozwy o wydanie nakazu zapłaty należności czynszowych, a z tytułu wpłat komorniczych wpłynęło 8.303,90 zł zasądzonej kwoty oraz 1.733,00 zł zasądzonych odsetek. Z tytułu niepłaconego czynszu oraz zakłócania porządku domowego, Gmina posiada 5 wyroków eksmisji. Jeden z wyroków jest w trakcie realizacji.

Dłużnicy informowani są także o możliwościach rozwiązania problemu zadłużenia poprzez:

- ubieganie się o dodatek mieszkaniowy,
- zamianę mieszkania większego na mniejsze lub o niższym standardzie.

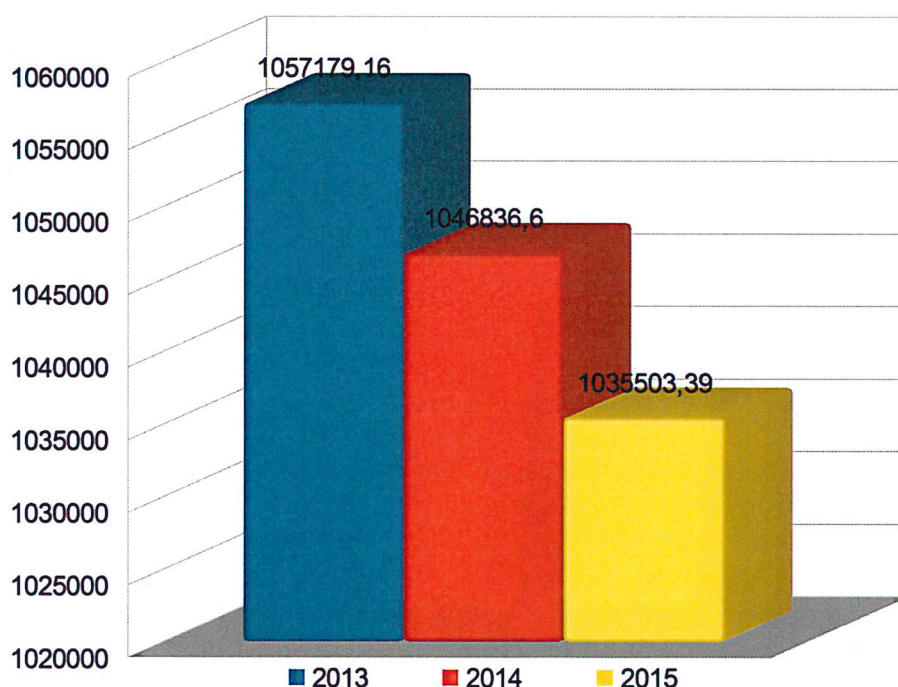
W trakcie opracowywania jest zarządzenie Burmistrza Szubina w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia poprzez spełnienie świadczenia innego rodzaju (odpracowanie).

Ściągalność opłat z tytułu najmu mieszkań komunalnych za 2015 rok przedstawia się następująco:

W 2015 r. z tytułu opłat zaległych i bieżących za lokale wpłynęło do budżetu 1.035.503,39 zł przy przypisie w kwocie 1.093.839,82 zł.

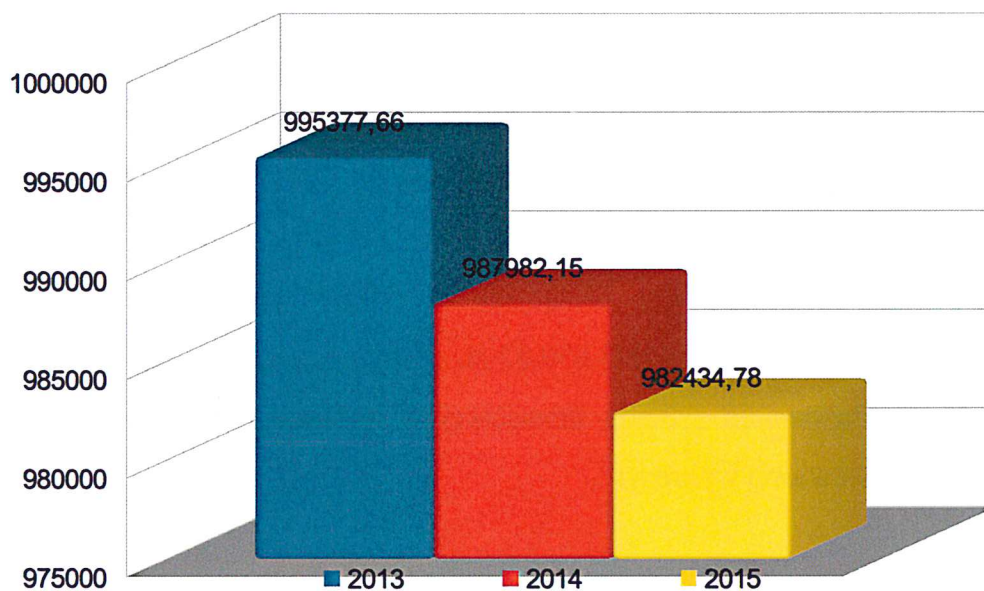
W celu szerszego zobrazowania sytuacji finansowej w zakresie wpływów zaległych i bieżących, poniżej przedstawiono wykresy:

Wykres nr 4. Wpłaty należności ogółem za okres 2013-2015 (zł).



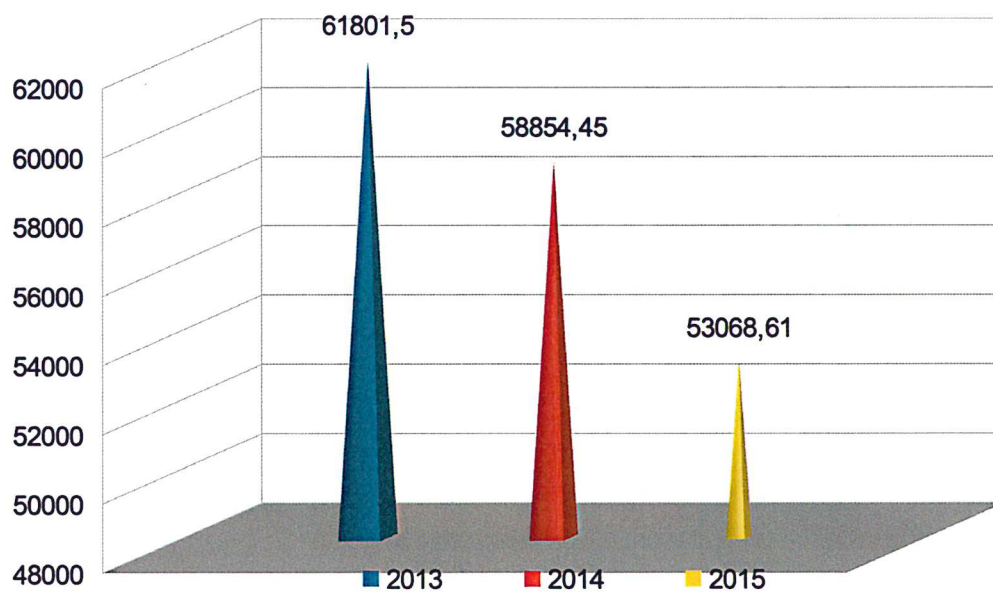
Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 5. Wpłaty należności bieżące za okres 2013-2015 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Wykres nr 6. Wpłaty należności zaległe za okres 2013-2015 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 7. Wpłaty czynszów (w tym opłaty za media) w latach 2013-2015 przedstawione tabelarycznie:

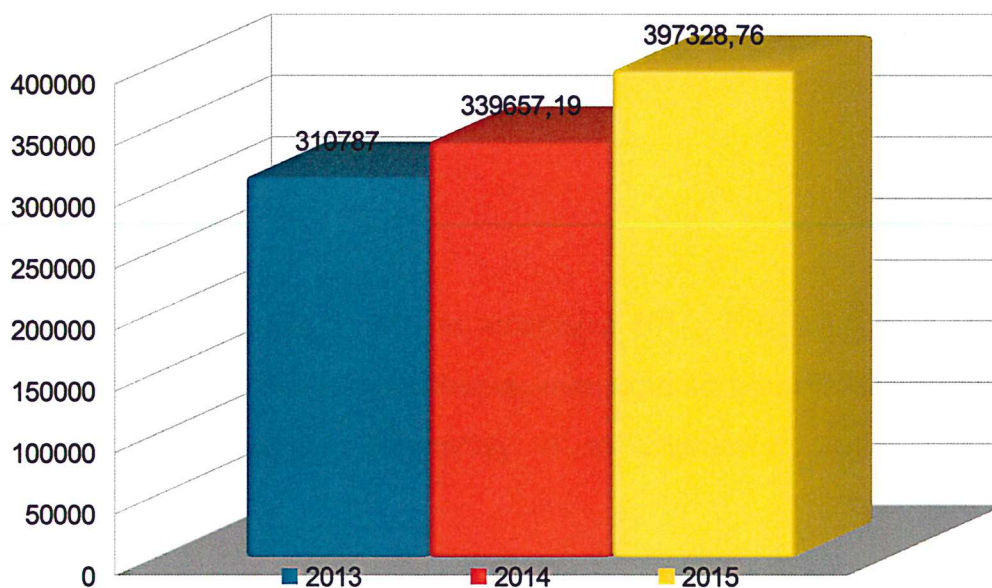
Wpłaty czynszów (w tym opłaty za media) w latach 2013-2015						
	2013		2014		2015	
	Zł	%	Zł	%	Zł	%
Wpłaty czynszów ogółem	1.057.179,16	100	1.046.836,60	100	1.035.503,39	100
Wpłaty czynszów zaległe	61.801,50	5,9	58.854,45	5,6	53.068,61	5,1
Wpłaty czynszów bieżące	995.377,66	94,1	987.982,15	94,4	982.434,78	94,9

Źródło: opracowanie własne

Niestety mimo spłaty części zaległości ogólna kwota zadłużenia ciągle rośnie. Są bowiem lokatorzy, którzy nie wnoszą żadnych opłat za zajmowane mieszkania, wobec których komornik sądowy umarza postępowania egzekucyjne z uwagi na ich niewypłacalność.

Saldo zadłużenia za lata 2013-2015 przedstawia poniższy wykres:

Wykres nr 7. Zadłużenie za okres 2013 – 2015 (zł).

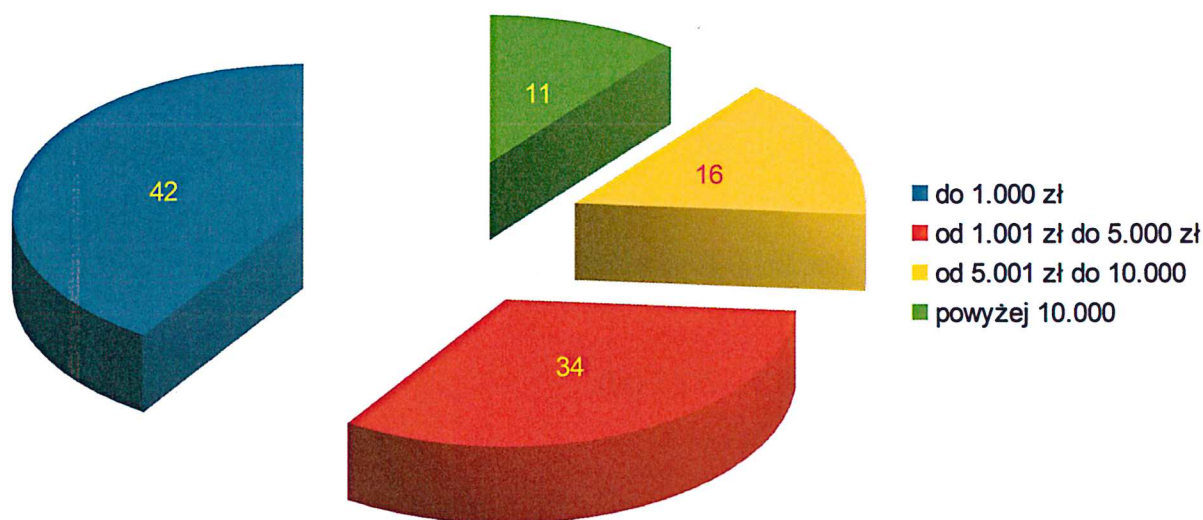


Źródło: opracowanie własne.

Zadłużenie na koniec 2013 r. wynosiło 310.786,96 zł, na koniec 2014 r. 339.657,19 zł, zaś na koniec 2015 r. stanowiło już kwotę 397.328,76 zł. Z przedstawionego wykresu wynika, że zadłużenie w 2014 r. wzrosło o 9,3% , tj. o 28.870,23 zł w stosunku do roku 2013. Natomiast jeśli chodzi o rok 2015 zadłużenie zwiększyło się 17 %, tj. o 57.671,57 zł w stosunku do roku 2014.

Poniższy wykres przedstawia podział zaległości wg ich wysokości.

Wykres nr 8. Zaległości wg ich wysokości.



Źródło: opracowanie własne.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. 103 najemców zalegało z płaceniem należności za wynajmowane lokale mieszkalne. Aż 61 najemców posiada zaległość w wysokości powyżej 1.000,00 zł. Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku 42 najemców, zaległość nie przekroczyła 1.000,00 zł.

4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szubin oraz lokali podnajmowanych przez Gminę Szubin.

Koszty bieżącego utrzymania zasobów pokrywane są głównie z kwot wpływających od najemców tytułem czynszu najmu, którego wysokość ustalana była dotychczas zgodnie z zasadami polityki czynszowej określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Szubinie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2010 – 2015.

Do 31 maja 2015 r. obowiązywały stawki określone zarządzeniem z dnia 22 maja 2014 roku w następujących wysokościach:

- 1) 4,90 zł za 1m² dla lokali wyposażonych w:
 - a) centralne ogrzewanie z zewnętrznego źródła ciepła,
 - b) instalację doprowadzającą wodę,
 - c) instalację odprowadzającą ścieki,
 - d) wc,
 - e) łazienkę.
- 2) 4,66 zł za 1m² dla lokali nie posiadających jednego spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 3) 4,41 zł za 1m² dla lokali nie posiadających dwóch spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 4) 4,17 zł za 1m² dla lokali nie posiadających trzech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 5) 3,92 zł za 1m² dla lokali nie posiadających czterech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową wymienionych w p-cie 1,
- 6) 3,68 zł za 1m² dla lokali nie posiadających pięciu spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 7) 6,38 zł za 1m² dla lokali podnajmowanych przez Gminę.

Z dniem 1 czerwca 2015 r. stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych wzrosła o 5 %. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dopuszcza możliwość swobodnego kształtowania czynszu, o ile jego wysokość w skali roku nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a podwyżka nie jest dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Wysokość średniego wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala wojewoda Kujawsko-Pomorski.

Od dnia 1 kwietnia do 30 września 2015 r. wskaźnik ten wynosił 3.455,00 zł, co odpowiada czynszowi w wysokości 8,63 zł za 1 m² p.u. mieszkania miesięcznie. Stawka w zasobach naszej gminy została zatem ustalona na poziomie zaledwie 59,7 % stawki sugerowanej przez ustawodawcę. Radykalna podwyżka czynszu przy jednoczesnym wzroście opłat za wodę, ścieki, śmieci mogłaby jednak stanowić zbyt duże obciążenie finansowe lokatorów, a w efekcie końcowym wpłynąć na jeszcze większy wzrost ich zadłużenia.

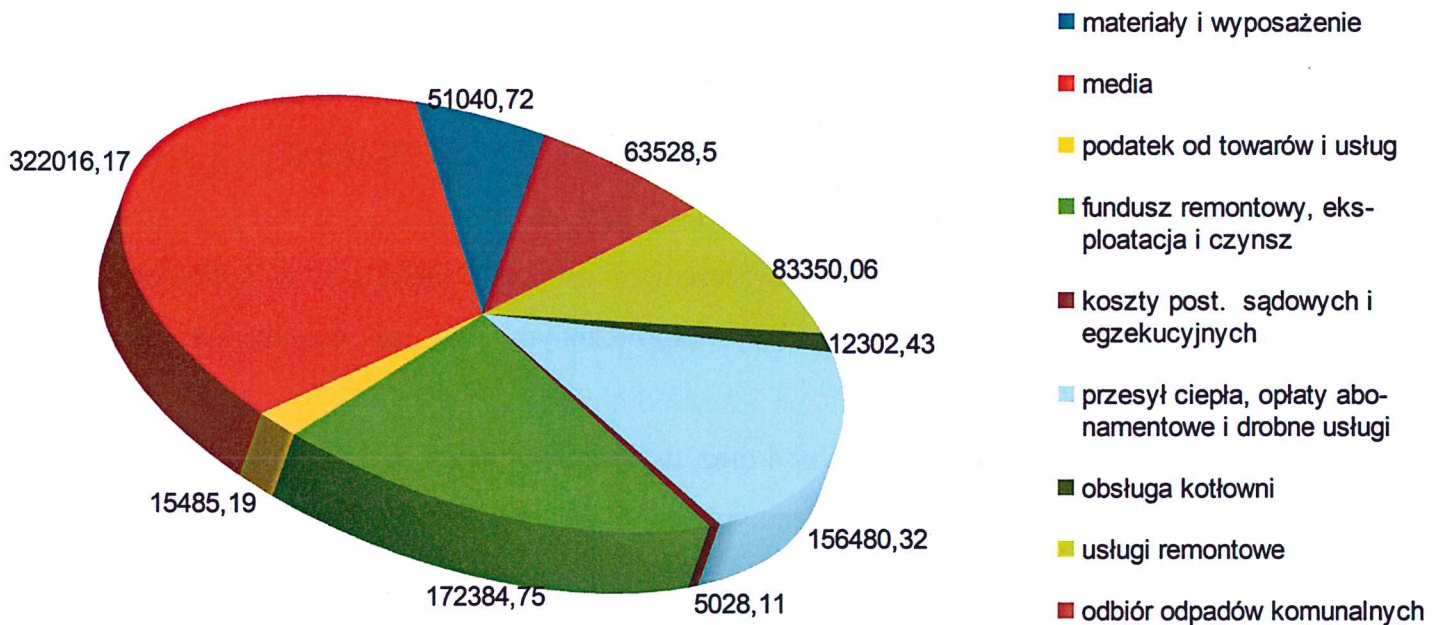
Aktualnie zasady polityki czynszowej reguluje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 – 2020, zgodnie z jego zapisami wzrost stawek czynszu będzie uzależniony od inflacji.

5. Realizacja wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Zarządzania Budynkami w 2015 r. wydatkowano kwotę **887.525,85** zł. Dla porównania w 2014 r. była to kwota **873.648,85** zł.

W celu zobrazowania podziału wydatków na poszczególne zadania, poniżej przedstawiono wykres, w którym przedstawiono podział wydatków wg przeznaczenia.

Wykres nr 9. Podział wydatków wg przeznaczenia.



Źródło: opracowanie własne.

Na usługi remontowe wykorzystano **83.350,06 zł**, w ramach których wykonano:

- prace związane z wymianą 6 szt. drzwi zewnętrznych wraz z ościeżnicami, naświetlami i niezbędnym osprzętem w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Winnica 37a (2 szt.) i 42 (2 szt.) oraz w lokalu mieszkalnym nr 4 w budynku wielorodzinnym przy ul. 3 Maja 30 w Szubinie (2 szt) – 13.998,99 zł;
- przemurowanie komina w budynku mieszkalnym przy ul. Jana Pawła II 3 w Szubinie – 1.138,01 zł;

- wymianę zużytych oraz wstawienie brakujących drzwiczek wyczystnych na przewodach kominowych w budynkach i lokalach gminnych, zlokalizowanych na terenie gminy i miasta Szubina - 4.752,00 zł;
- na wykonanie prac związanych z przełączeniem pieca kaflowego do wolnego przewodu dymowego oraz montażem kratki wentylacyjnej w ścianie przewodu wentylacyjnego, w lokalu mieszkalnym nr 3, w budynku wielorodzinnym przy ul. Młyńskiej 20 w Szubinie - 561,60 zł;
- wymianę uszkodzonego oszklenia okien w lokalach gminnych, zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych w Szubinie przy ul. 3 Maja 39 (lokal nr 2 i 8) oraz Browarnej 5 (lokal nr 6) i 8 (lokal nr 1) – 310,00 zł;
- wykonanie prac związanych z wyczyszczeniem czopucha pieca c.o. w kotłowni lokalnej, zlokalizowanej w budynku wielorodzinnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie - 162,00 zł;
- montaż okna dachowego w lokalu nr 4 oraz uszczelnienie okna dachowego na klatce schodowej w budynku wielorodzinnym przy ul. Nakielskiej 17 w Szubinie – 1.800,00 zł;
- wymianę uszkodzonego oszklenia okien w lokalach mieszkalnych, zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych w Szubinie przy ul. Mostowej 1 (lokal nr 1 i 2) oraz w Dąbrówce Słupskiej 20 - 200,00 zł;
- wykonanie prac polegających na uszczelnieniu powierzchni dachów na budynkach, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 1, 3 Maja 39 (dot. lokalu nr 8) i Browarnej 5 - 600,00 zł ;
- budowę ścianki działowej w pomieszczeniu piwnicznym w budynku mieszkalnym , zlokalizowanym przy ul. Ogrodowej 12 w Szubinie (podział pom. piwnicznego na dwa mniejsze) – 700,00 zł;
- montaż siatek ochronnych na kominach budynku wielorodzinnego przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie – 270,00 zł;
- naprawę instalacji zbiorczej TV w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 3 w Szubinie – 279,21 zł;
- prace związane z uszczelnieniem pokrycia dachowego oraz udrożnieniem rynien na budynku wielorodzinnym przy ul. Kcyńskiej 33 w Szubinie – 246,00 zł;

- naprawę dachu oraz głowic kominów na budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 1 w Szubinie, poręczy na klatkach schodowych budynków wielorodzinnych przy ul. Broniewskiego 3, 4 i 5 w Szubinie, montażu okienka PCV w pom. piwnicznym budynku wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej 12 w Szubinie oraz naprawę komina w budynku wielorodzinnym przy ul. Browarnej 8 w Szubinie – 4.300,00 zł,
- prace polegające na zabezpieczeniu dwóch kominów wentylacyjnych przy budynku, zlokalizowanym przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie – 300,00 zł;
- usługi związane z montażem 3 szt. wkładów kominowych z blachy żaroodpornej w przewodach dymowych, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych przy ul. Winnica 79a, Jana Pawła II 3 i Winnica 79a w Szubinie – 16.139,99 zł;
- naprawę tynku pod oknem w lokalu mieszkalnym nr 3 oraz części elewacji na budynku wielorodzinnym przy ul. Nakielskiej 17 w Szubinie – 1.429,36 zł;
- naprawę uszkodzonych drzwi wejściowych do budynków wielorodzinnych przy ul. Broniewskiego 3 i 5 w Szubinie – 237,07 zł;
- zabezpieczenie komina zewnętrznego centralnego ogrzewania przy budynku wielorodzinnym, zlokalizowanym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie – 5.302,80 zł;
- wykonanie prac związanych z usuwaniem awarii na instalacjach wod.-kan. oraz grzewczej (wymiana przeciekających zaworów i śrubunków, skorodowanych odcinków instalacji, przeciekających wodomierzy oraz udrażnianie rur kanalizacyjnych) w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 3, 4 i 5, Kcyńskiej N.O 4, 3 Maja 33a, Ogrodowej 12, Kcyńskiej 34 i Browarnej 5 oraz w Słonawach 28 i Grzecznej Pannie 1 – 9.318,73 zł;
- naprawę, przebudowę i wymianę instalacji elektrycznych w budynkach wielorodzinnych i użytkowych, zlokalizowanych w Szubinie przy Browarnej 3 i 5, 3 Maja 39, Ogrodowej 12, Wł. Broniewskiego 3, 4 i 5, Winnica 15, Młyńskiej 20, T. Kościuszki 18 oraz w Grzecznej Pannie 1 – 21.304,30 zł;

Wymienione wyżej działania to strona techniczna gospodarki mieszkaniowej. Na co dzień większość czasu zajmuje jednak strona administracyjna, od szeroko rozumianej polityki mieszkaniowej począwszy, po czynności czysto biurowe takie jak

naliczanie opłat za lokale, księgowanie wpłat, rozliczanie kosztów zużycia wody, energii cieplnej, zrzutu i odprowadzania ścieków, kontrola zaległości, wezwania do zapłaty zaległości, współpraca z zarządami bądź zarządcami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma swój udział oraz rozliczanie kosztów związanych z tymi udziałami, ewidencja, kontrola i terminowe realizowanie opłat za media, gdzie Gmina jest pośrednikiem pomiędzy dostawcami tych mediów, a najemcami lokali oraz wiele innych zadań, których wykonywanie na bieżąco jest niezbędne, aby gospodarka mieszkaniowa prowadzona była prawidłowo.

W tej sferze wydatki wyniosły **804.175,79 zł** z czego:

- **51.040,72 zł** wydano na zakup materiałów i wyposażenia przy czym 29.910,23 zł to koszt zakupu koksu do kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie oraz budynku przy ul. Winnica 15 w Szubinie, zaś 21.130,49 zł to koszt zakupu materiałów i narzędzi niezbędnych do remontów oraz drobnych napraw, w budynkach i lokalach gminnych, wykonywanych przez pracownika gospodarczego jak i samych najemców (w tym m.in. zakup materiałów do remontu lokali mieszkalnych i klatki schodowej, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. 3 Maja 39/2, Wł. Broniewskiego 3/21, Browarnej 3/2, Młyńskiej 20 i Grzecznej Pannie);
- **12.302,43 zł** wyniósł koszt obsługi kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie przez palacza świadczącego usługę na podstawie umowy zlecenia;
- **322.016,17 zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych, w tym za dostawę wody – 62.120,21 zł, energii elektrycznej – 25.985,59 zł, energii cieplnej – 194.244,94 zł i gazu – 39.665,43 zł;
- **172.384,75 zł** przekazano na poczet funduszu remontowego i kosztów eksploatacyjnych do wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Szubin jest członkiem oraz tytułem czynszu za mieszkania wynajmowane przez Gminę od Pana Józefa Kłosowskiego (przy ul. Wiewiórowskiego 5 w Szubinie);
- **63.528,50 zł** – wyniosły opłaty związane z odbiorem odpadów komunalnych z terenu posesji stanowiących własność Gminy Szubin;
- **15.485,19 zł** stanowił podatek od towarów i usług (VAT), zaś **5.028,11 zł** koszty

postępowań sądowych i egzekucyjnych;

- **5.909,60 zł** przekazano na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie jako odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych osobom, wobec których sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu. Obowiązek zapewnienia lokali socjalnych w takich przypadkach spoczywa na gminie na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- **156.480,32 zł** kosztowały takie usługi jak: usługi kominiarskie; ślusarsko-hydrauliczne; elektryczne; deratyzacji; usuwanie drobnych awarii wod.-kan, c.o. oraz na instalacji węzłów cieplnych; nadzór nad kotłowniami c.o. oraz węzłami cieplnymi; opłaty abonamentowe za gaz w budynku użytkowym przy ulicy Kcyńskiej 34 w Szubinie; usługi przesyłu ciepła; wywóz nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych; odbiór ścieków z lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych; dozór techniczny kotłowni gazowej; opłaty za odprowadzenie ścieków do oczyszczalni; wykonanie kontroli okresowych budynków mieszkalnych i gospodarczych; serwis rozliczeniowy obejmujący podział i rozliczanie kosztów zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Ogrodowej 12 w Szubinie; wywóz szlaki z terenu nieruchomości zlokalizowanej przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie (szlaka po sezonie grzewczym 2014/15); wykonanie książeczek opłat mieszkaniowych dla lokatorów gminnych; montaż nawiewu (kratki wentylacyjnej w ścianie) w lokalu gminnym nr 4, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym przy ul. Os. Cieleckiego 3 w Szubinie; sprawdzenie szczelności przewodów kominowych w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Paderewskiego 5 i Smolnikach 11; uprzątnięcie pomieszczeń strychowych budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie oraz wykonanie ekspertyzy technicznej oraz dokumentacji rozbiórki części budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie.

6. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę informacje i dane liczbowe przedstawione w niniejszym sprawozdaniu, należy uznać, że sytuacja mieszkaniowa Gminy Szubin nie pozwala na pełną realizację statutowych obowiązków w sposób płynny i na bieżąco.

Zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy (do wykorzystania pozostaje tylko istniejący zasób, wymagający dużych nakładów finansowych na remonty), niewielki odzysk lokali oraz brak inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego i socjalnego, nie pozwalają na zapewnienie lokali mieszkalnych wszystkim potrzebującym mieszkańcom miasta i gminy, pozostającym w niedostatku.

Gmina podejmuje starania, aby w sposób systematyczny dbać o utrzymanie i poprawę stanu technicznego lokali i budynków – w tym również jako współwłaściciel w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Wskazać jednak należy, że starania te wykonywane są w miarę możliwości i posiadanych środków finansowych.

W celu poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin, w kolejnych latach powinna powiększyć się w budżecie wielkość środków finansowych przeznaczona na ten cel. Zbyt niskie środki finansowe przeznaczone na prace remontowe, spowodują dalszą degradację zasobu komunalnego Gminy Szubin.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Piotr Kmieć

Opracowali:

- 1) Maria Wardęga
- 2) Małgorzata Meller
- 3) Dariusz Zieliński

Wardęga
Meller
22
Zieliński