

**Protokół nr 45/18**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,**  
**Mieszkańcowej, Ładu i Porządku Publicznego**  
**Rady Miejskiej w Szubinie**  
**z dnia 12 czerwca 2018 r.**

Dnia 12 czerwca 2018 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12 w sali nr 31 w godz. od 13:00 do 15.15 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkańcowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie.

Członkowie komisji o posiedzeniu zostali poinformowani telefonicznie i sms przez pracownika biura rady.

Lista obecności członków Komisji stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Lista obecności zaproszonych gości stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

**Tematem posiedzenia** było:

1. Analiza potrzeb remontowych i mieszkaniowych w zasobach gminy Szubin ( zakres i koszty remontów, zadłużenia czynszowe).
2. Zapoznanie się ze sprawozdaniem Burmistrza Szubina z wykonania budżetu gminy Szubin za 2017 r.
3. Omówienie materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu była pani **Aleksandra Łuczak** – pracownik Referatu Organizacyjnego i Promocji Urzędu Miejskiego w Szubinie.

W posiedzeniu uczestniczyli pan **Artur Michalak** – Burmistrz Szubina, pan **Wiesław Stepczyńska** – Zastępca Burmistrza Szubina, Pan **Marek Nowicki**- Sekretarz Gminy Szubin, pani **Iwona Kubiak** - Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa, pani **Maria Wardęga** - Kierownik Referatu Zarządzania Budynkami, pan **Mateusz Pieczyński** - pracownik Wydziału Inwestycji i Zarządzania Budynkami, pan **Bartłomiej Szweda** - pracownik Referatu Planowania Przestrzennego i Zarządzania Drogami.

Przewodniczący komisji pan **Roman Danielewski** przywitał wszystkich obecnych i przedstawił porządek posiedzenia, który został przyjęty przez komisję bez uwag. Przewodniczący oddał głos mieszkańcom Kołaczkowa, którzy wystąpili do Burmistrza Szubina z prośbą o przejęcie przez Gminę drogi w Kołaczkanie. Prośba stanowi **załącznik nr 3** do protokołu. Pan **Zastępca Burmistrza** wyjaśnił, że jeżeli powyższa droga stanowi własność ARIMR, to można do tej instytucji wystąpić z wnioskiem o przekazanie drogi na rzecz osób posiadających graniczące z nią działki. Mieszkańcy nadmieniali, że z powodu tej drogi dochodzi do podtopień na działkach, dodali, że prawdopodobnie uszkodzona została drenarka na tym terenie.

Pan **Zastępca Burmistrza** wyjaśnił, że Gmina nie może przejąć drogi prywatnej lub należącej do agencji, w ten sposób pomniejszy swoje dochody. Zaproponował, aby w sprawie

podtopień na wskazanym terenie mieszkańcy wystąpili za pośrednictwem Burmistrza Szubina do Gminnej Spółki Wodociągów i Kanalizacji o kontrolę tej drogi z udziałem pracowników Gminy.

Następnie członkom komisji przedstawiona została prezentacja multimedialna dotycząca wizualizacji Centrum Astronomicznego w Niedźwiadach. Trwałość projektu planowana jest na okres pięć lat. Całkowity koszt inwestycji opiewać będzie na około dwa miliony zł. Następnie pokazana została wizualizacja Świetlicy Środowiskowej przy ulicy Winnica w Szubinie. Ma ona zostać zrealizowana przy udziale środków zewnętrznych w wysokości 66 %.

W dalszej części posiedzenia Pan **Roman Danielewski** zapytał na jakim etapie są przygotowania do otwarcia ośrodka wypoczynkowego w Wąsoszu.

**Zastępca Burmistrza** wyjaśnił, że nieoficjalnie plaża jest już otwarta, natomiast oficjalne otwarcie odbędzie się 24 czerwca 2018 roku. Planowane jest zatrudnienie ratownika, ale plaża nie będzie strzeżona. Zastępca Burmistrza dodał, że prace inwestycyjne na terenie Wąsosza zostały podzielone na dwa etapy.

Następnie pani **Maria Wardęga** przedstawiła **informację z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2017**. Informacja stanowi **załącznik nr 4**. Członkowie komisji dyskutowali o problemach remontowych związanych z budynkami. Cały czas brakuje wystarczających środków na modernizację budynków komunalnych. Pani **Kierownik** wyjaśniła, że największy problem jest z pokryciem dachowym na tych budynkach.

Pani **Wardęga** zapytała także o opinie komisji w sprawie przydzielenia mieszkania w Rynarzewie (budynek byłej szkoły), dla rodziny długo oczekującej na przydział lokalu mieszkalnego.

Komisja jednogłośnie przychyliła się do wniosku pani Kierownik.

Następnie komisja dyskutowała w sprawie regulaminu dostarczania wody. Pani **Iwona Kubiak** powiedziała, że regulamin będzie sprawdzany przez pracowników Urzędu, a następnie taryfa opłat zostanie zaopiniowana przez PGW Wody Polskie.

Pan **Maciej Rejment** podniósł dyskusję w sprawie przetargu na dowozy szkolne i złego stanu technicznego autokarów dowożących dzieci szkolne. Pan **Marek Nowicki** wyjaśnił, że przystępując do przetargu, przewoźnik deklaruje, że autokary są sprawne i urzędnik nie może podważyć badań technicznych pojazdu. Ponadto inspekcja drogowa na przełomie sierpień/wrzesień kontroluje wszystkie autobusy szkolne. Kontrola taka jest także dokonywana na wniosek kuratorium oświaty.

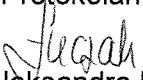
W dalszej części posiedzenia pan **Mateusz Pieczyński** - pracownik Referatu PPiZD tuż. urzędu prezentował plany związane z modernizacją ruin zamku w Szubinie oraz ich oświetleniem.

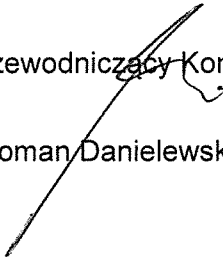
Następnie Pan **Maciej Rejment** powiedział, że na wniosek pracowników Szubińskiego Domu Kultury prosi o zamontowanie jeszcze jednej skrzynki z prądem na Wesółce niedaleko starej sceny. Pan **Bartłomiej Szweda** – pracownik Referatu PPIZD tut. urzędu wyjaśnił, że należy w tej sprawie przeprowadzić wizję lokalną z uprawnionym elektrykiem.

Na zakończenie komisja rozmawiała na temat stanu dróg lokalnych na terenie gminy Szubin. Radni stwierdzili, że część dróg zniszczonych jest przez wywóz z lasów drzewa po nawałnicy. Zatem należałoby wystąpić z wnioskiem o naprawienie dróg po nawałnicy.

Po wyczerpaniu porządku posiedzenia przewodniczący komisji podziękował wszystkim za obecność i zakończył spotkanie.

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant  
  
Aleksandra Łuczak

Przewodniczący Komisji  
  
Roman Danielewski



## LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,  
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego  
Rady Miejskiej w Szubinie  
12 czerwca 2018 r.

Załącznik Nr ..... 1 .....  
do protokołu Nr ..... 15/18 .....  
z dnia ..... 12.06.2018r. ....

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Roman Danielewski	Przewodniczący Komisji	
2.	Marek Gajewski	Członek Komisji	
3.	Alina Kokocińska	Członek Komisji	_____
4.	Maciej Rejment	Członek Komisji	
5.	Robert Rynarzewski	Członek Komisji	





# Rada Miejska w Szubinie

## LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

Załącznik Nr ..... 2 .....  
do protokołu Nr ..... 45/18 .....  
z dnia ..... 12.06.2018r. ....

### Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie 12 czerwca 2018 r.

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Artur Michalak	Burmistrz Szubina	
2.	Wiesław Stepczyński	Zastępca Burmistrza Szubina	
3.	Maria Wardęga	Lierodnik RZB	
4.	Hanna Adamczewska	radny Rk	
5.	Iwona Kuberka	inżynier OS:R	
6.	Barłomiej Śweda	RPPiSD	
7.	Marek Nowicki	Secretarz gminy Szubin	
8.	Mateusz Pieczyński	KLiSD	
9.			
10.			

Wpis na niniejszą listę obecności jest równoznaczny z wyrażeniem zgody na ujęcie streszczenia wypowiedzi w protokole wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowi wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie działalności samorządu terytorialnego.



Urząd Miejski w Szubinie, ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin,  
tel. 52 391-07-00, fax 52 384-80-71,  
[www.szubin.pl](http://www.szubin.pl), [www.bip.szubin.pl](http://www.bip.szubin.pl), [um@szubin.pl](mailto:um@szubin.pl)

Załącznik Nr ...<sup>3</sup>...  
do protokołu Nr ...<sup>45/18</sup>...  
z dnia ...<sup>12.06.2018r.</sup>...

Kołaczkowo 17.05.2018r.

Właściciele działek w Kołaczkowie  
przy ulicy Powstańców Wielkopolskich  
osoba do kontaktu: Michał G,  
tel.600

Pan  
Artur Michałak  
~~Burmistrz Szubina~~

### PROŚBA

Właściciele działek w Kołaczkowie przy ulicy Powstańców Wielkopolskich zwracają się z prośbą o przejęcie na rzecz Gminy Szubin działki nr 327 (drogi), o szerokości 9 metrów i powierzchni około 6538 m<sup>2</sup>. Działki te obecnie posiadają przyłącza energetyczne i wodociągowe. Przejęcie tej działki (drogi) przez Gminę pozwoli właścicielom działek na możliwość budowy domów mieszkalnych całorocznych.  
Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby.

Z wyrazami szacunku właściciele działek

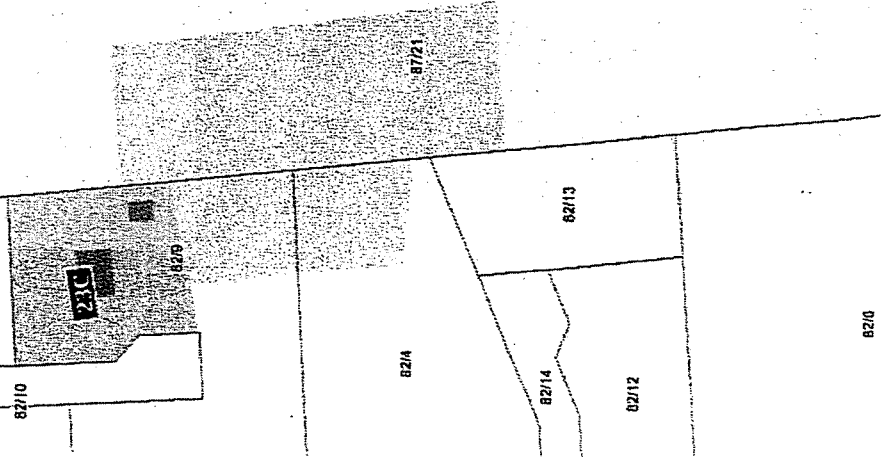
Do wiadomości :  
Przewodniczący: P. Roman Danielewski, Komisji Komunalnej  
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego

Powstańców Wielkopolskich

328

Pomiar powierzchni  
 Wartość przybliżona: 6537.81 m<sup>2</sup>

259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269
270	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281
271	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292
282	327									
293	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304
294	308	307	300	309	310	311	312	313	314	315
305	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325
										326



82/0

# INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI W ZAKRESIE GOSPODARKI BUDYNKAMI I LOKALAMI GMINNYMI (MIESZKALNYMI I UŻYTKOWYMI) ZA ROK 2017

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

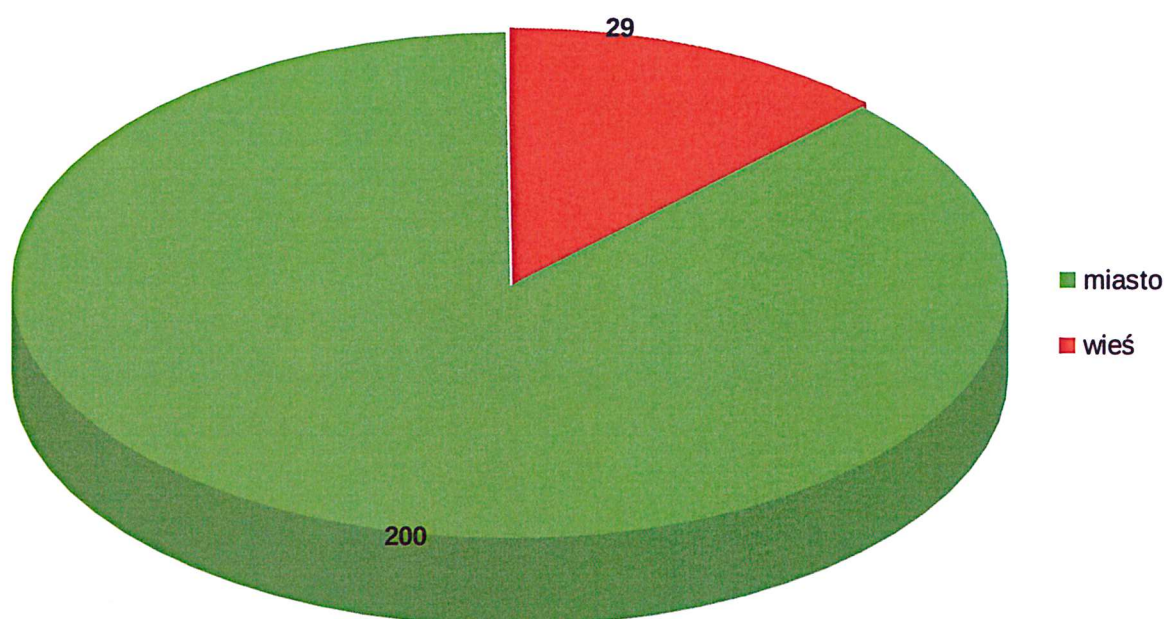


*Szubin, czerwiec 2018 r.*

# 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 2017 r. administrował 229 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
<b>Miasto</b>	17 budynków 148 mieszkań o pow. użytkowej 5.648,37 m <sup>2</sup>	47 mieszkań o pow. użytkowej 1995,86 m <sup>2</sup> w 23 budynkach	1 budynek 5 mieszkań o pow. użytkowej 207,56 m <sup>2</sup>

<b>Wieś</b>	10 budynków 19 mieszkań o pow. użytkowej 955,54m <sup>2</sup>	10 mieszkań o pow. użytkowej 364,67 m <sup>2</sup> w 10 budynkach	
-------------	---	---	--

Źródło: opracowanie własne.

Tabela nr 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność Gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
<b>Budynki na terenie miasta</b>			
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. Młyńska 20	7	262,86
10.	ul. Winnica 42	2	141,05
11.	ul. Ogrodowa 12	5	201,17
12.	ul. Kcyńska Nowe Osiedle 4	4	285,06
13.	ul. Nakielska 17	4	209,66
14.	ul. Kościuszki 18	11	455,84
15.	ul. Jana Pawła II 3	1	51,84
16.	ul. 3 Maja 33A	13	492,81
17.	ul. Winnica 79a	1	61,90
<b>RAZEM</b>		<b>148</b>	<b>5648,37</b>
<b>Budynki na terenie wiejskim</b>			
1.	Grieczna 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
<b>RAZEM</b>		<b>19</b>	<b>955,54</b>

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 <sup>2</sup> )
<b>Budynki na terenie miasta</b>			
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
<b>RAZEM</b>		<b>47</b>	<b>1.995,86</b>
<b>Budynki na terenie wiejskim</b>			
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	1	45,16
9.	Stary Jarużyn 47	1	34,28
10.	Retkowo 36	1	33,14
<b>RAZEM</b>		<b>10</b>	<b>364,67</b>

Źródło: opracowanie własne.

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

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

*Źródło: opracowanie własne.*

Łączna powierzchnia mieszkań, którymi władała Gmina Szubin wynosiła 9.172,00 m<sup>2</sup> (miasto: 7.851,79 m<sup>2</sup>, wieś: 1.320,21m<sup>2</sup>). Przeciętna powierzchnia lokalu to 40,05 m<sup>2</sup> (miasto: 39,26 m<sup>2</sup>, wieś: 45,52 m<sup>2</sup>).

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:

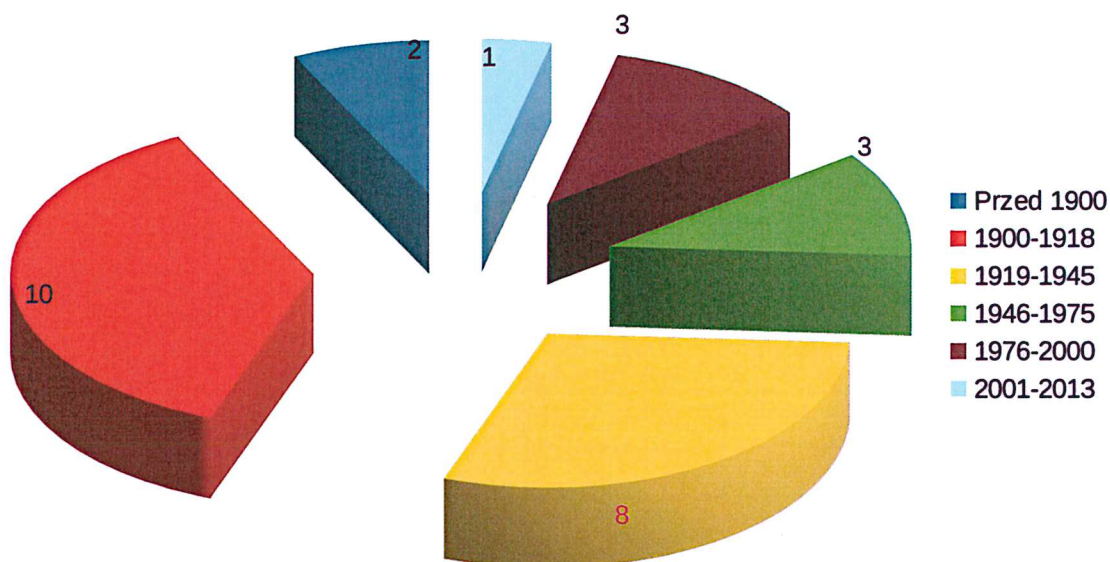
- budynek byłego internatu Zakładu Poprawczego w Szubinie usytuowany przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie, gdzie funkcjonuje Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Zespół Kuratorskiej Służby Sądowej SR w Szubinie oraz stołówka prowadzona przez Parafialny Oddział Akcji Katolickiej,
- budynek przy ul. Winnica 15 w Szubinie,
- budynek przy ul. Winnica 17 w Szubinie,
- pomieszczenia po byłej kotłowni lokalnej przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie. Obecnie trwa przebudowa tego budynku na cele mieszkalne.
- budynek w Turze przy Osadzie Leśnej, stanowiący trzy garaże,
- lokal w budynku poszkolnym w Niedźwiadach wykorzystywany przez Pałucko-Pomorskie Stowarzyszenie Astronomiczno-Ekologiczne,
- 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 Jaruzynie,

- 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 94 lata.

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



*Źródło: opracowanie własne.*

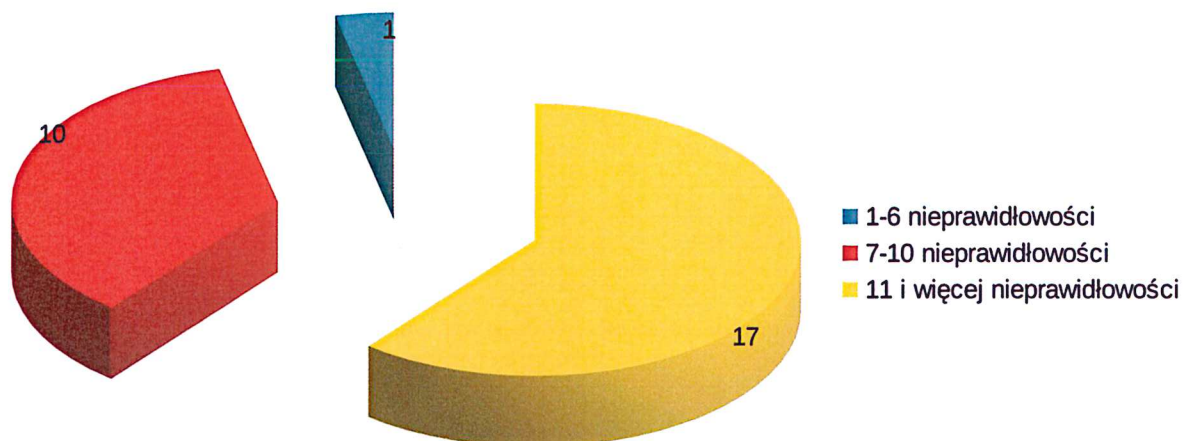
Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania, w znacznym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest jednak utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszone, co uzależnione jest od możliwości finansowych Gminy. Ważnym aspektem w 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. Ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, a stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów. Również elementy drewniane klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki. Problemem budynków jest także brak odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych (brak lub uszkodzenie izolacji pionowych i poziomych), co powoduje przenikanie wilgoci z gruntu do ścian budynków (w mieszkaniach panuje wilgoć, widoczne są ślady pleśni). Niepokojący jest też stan stolarki okiennej (część budynków gminnych wymaga natychmiastowej, przynajmniej częściowej, 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 ograniczone, w budynkach wchodzących w skład zasobu przeprowadzane są głównie niezbędne prace remontowe, związane najczęściej z awarią, uszkodzeniem nieruchomości wskutek zdarzeń losowych, bądź zmianą lokatora.

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,
- zły stan schodów drewnianych na klatkach schodowych,

- zarysowania ścian,
- zły stan techniczny instalacji elektrycznych oraz brak zabezpieczeń przeciwpożarowych w gniazdach elektrycznych,
- brak wentylacji w lokalach.

Przeprowadzane przez Gminę remonty bieżące tych budynków zabezpieczają jedynie przed dalszym ich niszczeniem, zaciekaniem itp. Na remonty kapitalne, które objęłyby między innymi wymianę konstrukcji i poszyc dachowych, instalacji elektrycznych i instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz stolarki okiennej i drzwiowej, Referat Zarządzania Budynkami nie posiada środków.

Tabela nr 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj instalacji</b>	<b>Ilość nieruchomości posiadająca instalację (wyrażona w %)</b>
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 (instalacje w większości wykonane z aluminium) 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. Obecnie nie odpowiadają one parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji, stwarzając zagrożenie pożarowe

lub możliwość porażenia prądem. 98% nieruchomości posiada instalację wodociągową i kanalizacyjną, która jest również sukcesywnie wymieniana w niezbędnym zakresie. Instalacje te po długoletniej eksploatacji są skorodowane i wykazują dużą awaryjność, co wiąże się z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii. 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 dostateczny.

### **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 2017 roku wysłano 211 wezwań). 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.

Dłużnicy informowani są także o możliwościach rozwiązania problemu zadłużenia poprzez:

- ubieganie się o dodatek mieszkaniowy,
- zamianę mieszkania większego na mniejsze lub o niższym standardzie,
- odpracowanie zadłużenia na podstawie zarządzenia Burmistrza Szubina w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia poprzez spełnienie świadczenia

innego rodzaju.

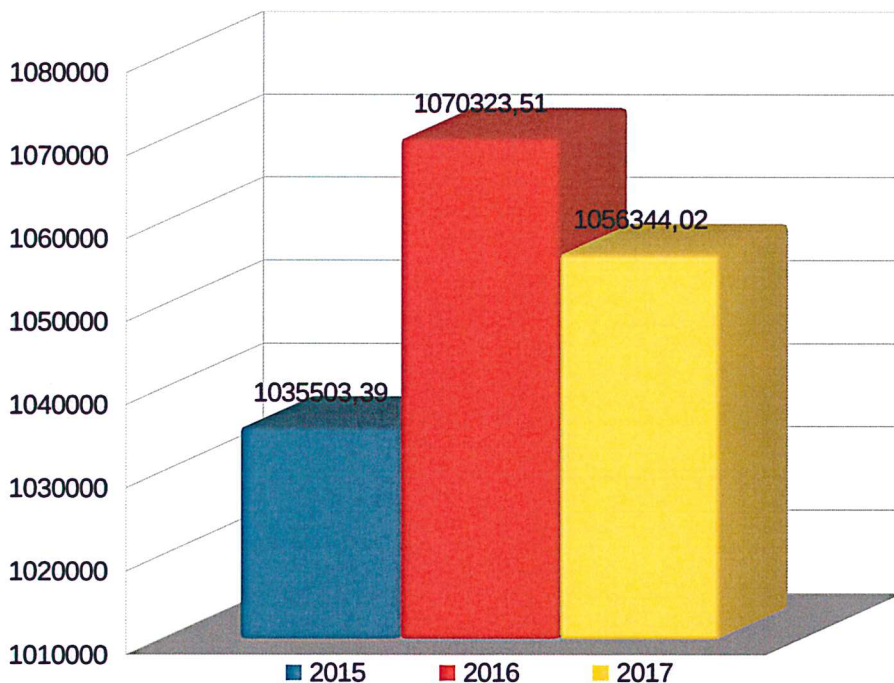
Z wprowadzonej nowej formy spłaty zadłużenia skorzystało już kilku najemców, w szczególności dłużnicy z wielomiesięczną zaległością.

Ściągalność opłat z tytułu najmu mieszkań komunalnych za 2017 rok przedstawia się następująco:

W 2017 r. z tytułu opłat zaległych i bieżących za lokale wpłynęło do budżetu 1.056.344,02 zł przy przypisie w kwocie 1.074.233,80 zł.

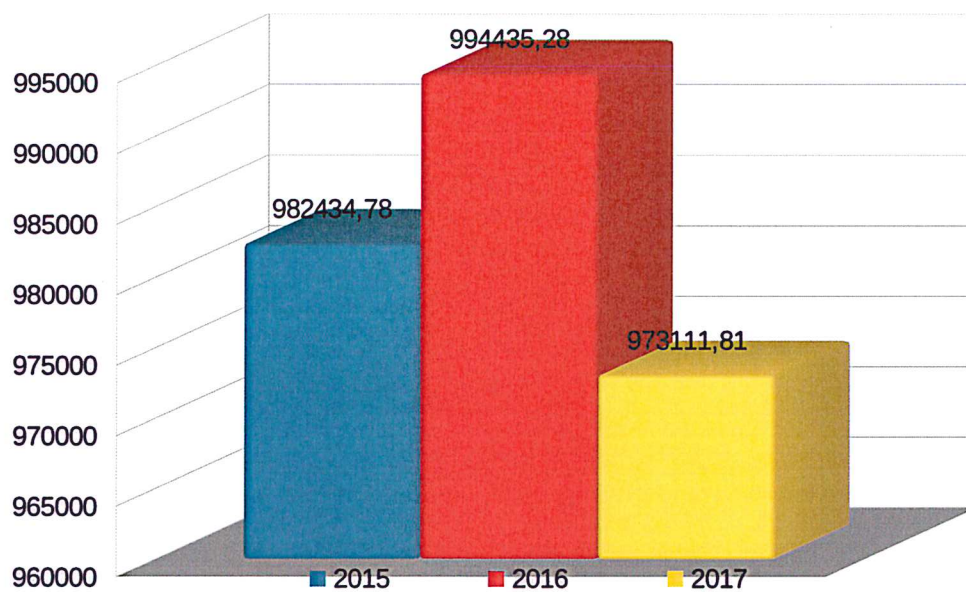
W celu szerszego zobrazowania sytuacji finansowej w zakresie wpływów zaległych i bieżących, poniżej przedstawiono wykresy:

Wykres nr 4. Wpłaty należności ogółem za okres 2015-2017 (zł).



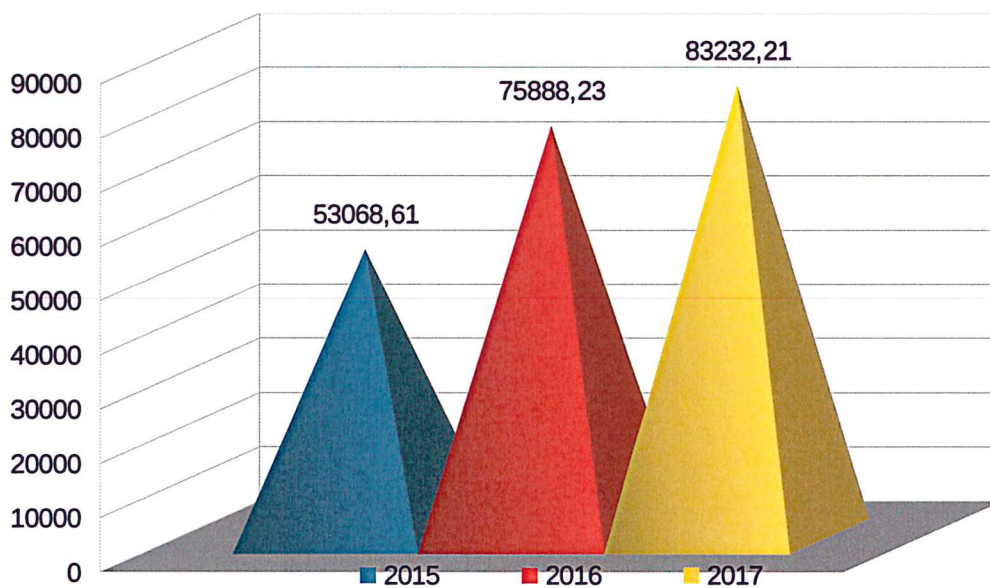
*Źródło: opracowanie własne*

Wykres nr 5. Wpłaty należności bieżące za okres 2015-2017 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Wykres nr 6. Wpłaty należności zaległe za okres 2015-2017 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 7. Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2015-2017 przedstawione tabelarycznie:

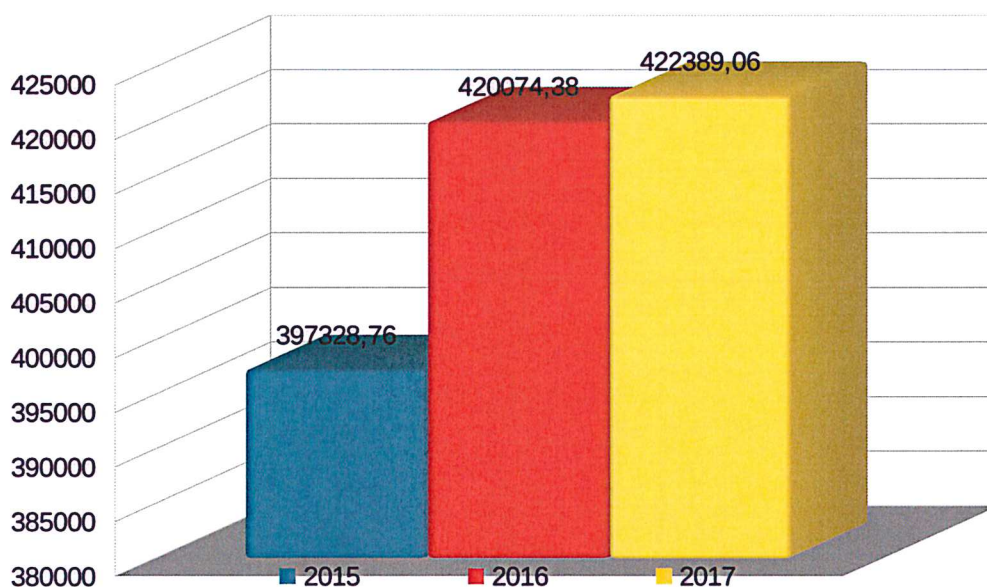
Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2015-2017						
	2015		2016		2017	
	Zł	%	Zł	%	Zł	%
<b>Wpłaty ogółem</b>	1.035.503,39	100	1.070.323,51	100	1.056.344,02	100
<b>Wpłaty zaległe</b>	53.068,61	5,1	75.888,23	7,1	83.232,21	7,88
<b>Wpłaty -bieżące</b>	982.434,78	94,9	994.435,28	92,9	973.111,81	92,12

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 2015-2017 przedstawia poniższy wykres:

Wykres nr 7. Zadłużenie za okres 2015 – 2017 (zł).



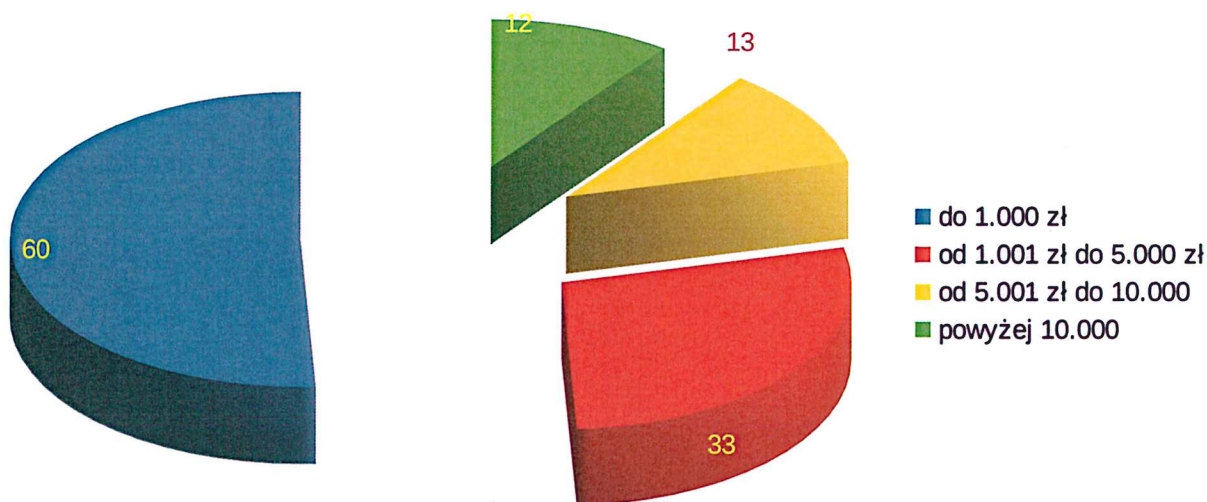
Źródło: opracowanie własne.

Zadłużenie na koniec 2015 r. wynosiło 397.328,76 zł, na koniec 2016 r.

420.074,38 zł, zaś na koniec 2017 r. stanowiło już kwotę 422.389,06 zł. Z przedstawionego wykresu wynika, że zadłużenie w 2016 r. wzrosło o 5,7 % , tj. o 22.745,62 zł w stosunku do roku 2015. Natomiast jeśli chodzi o rok 2017 zadłużenie zwiększyło się o 0,6 % , tj. o 2.314,68 zł w stosunku do roku 2016.

Poniższy wykres przedstawia podział zaległości wg ich wysokości.

Wykres nr 8. Zaległości wg ich wysokości.



Źródło: opracowanie własne.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. 118 najemców zalegało z płaceniem należności za wynajmowane lokale mieszkalne. Aż 58 najemców posiada zaległość w wysokości powyżej 1.000,00 zł. W przypadku 60 najemców, zaległość nie przekroczyła 1.000,00 zł.

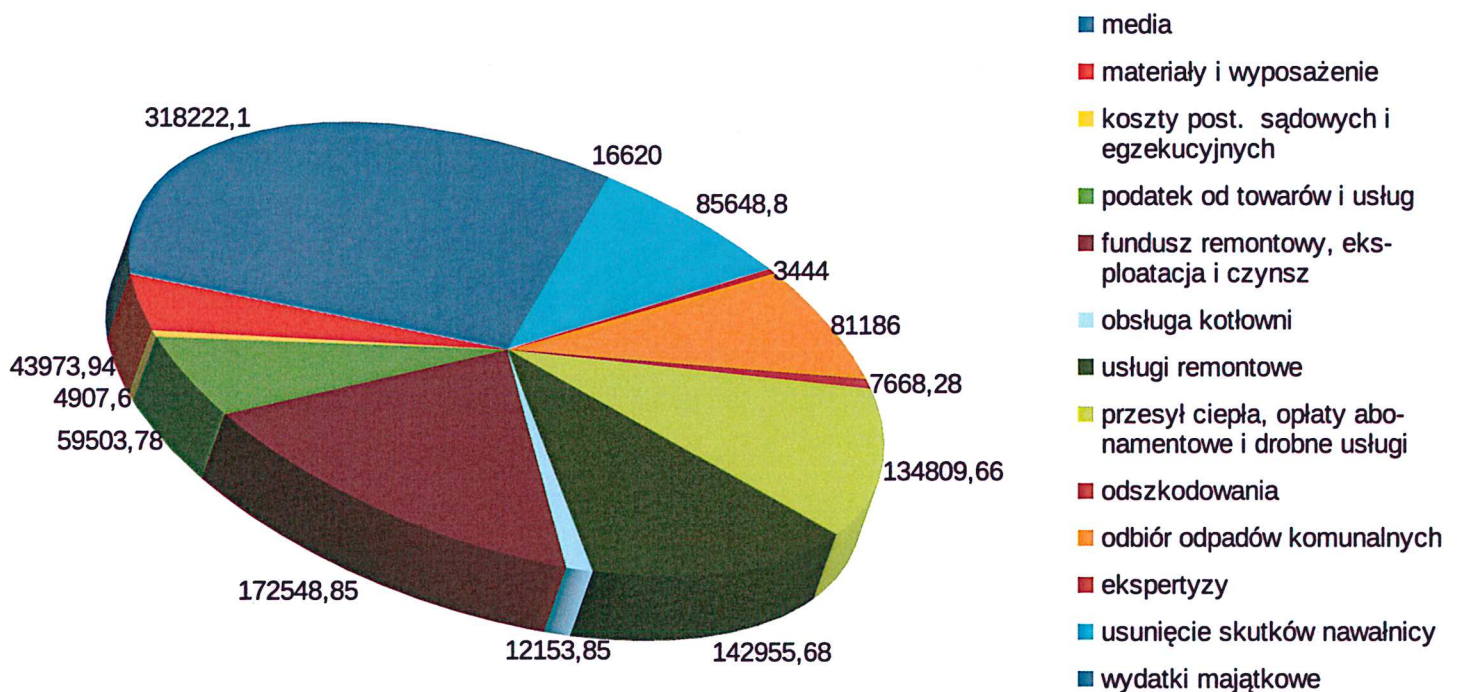
#### 4. Realizacja wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Zarządzania Budynkami w 2017 r. wydatkowano kwotę **1.083.642,54 zł**. Dla porównania w 2016 r. była to kwota

**980.599,36 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 w roku 2017 – **142.955,68 zł**, gdyż w trakcie roku udało się pozyskać na ten cel dodatkowe środki. W ramach tej kwoty wykonano:

- prace związane z wymianą nieszczelnej instalacji kanalizacyjnej w budynku wielorodzinnym przy ul. Browarnej 8 w Szubinie - 4.603,65 zł;

- postawienie pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym nr 2, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym przy ul. Mostowej 1 w Szubinie - 1.349,50 zł;
- naprawę i uszczelnienie pokryć dachowych budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Winnicy 79a, Jana Pawła II 3, Os. Cieleckiego 6/1, Kcyńskiej Nowe Osiedle 4, Paderewskiego 5 oraz w Żurczynie 2 - 24.981,58 zł;
- wymianę 7 szt. okien w budynkach wielorodzinnych przy ul. Kcyńskiej N.O. 4 w Szubinie (lokal mieszkalny nr 4 – 4 szt.), w Rynarzewie przy ul. Szkolnej 9a (lokal mieszkalny nr 5 – 1 szt.) oraz w Grzecznej Pannie 1 (lokal mieszkalny nr 1 – 2 szt.) - 6.484,80 zł;
- prace polegające na naprawie drzwi zewnętrznych oraz wewnętrznych w budynkach wielorodzinnych przy ul. Broniewskiego 3, 4 i 5 oraz budynku użytkowym przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie - 2.700,00 zł;
- wymianę skorodowanej i nieszczelnej instalacji wod.-kan. oraz wykonanie nawiewu i wentylacji w lokalu mieszkalnym nr 4, w budynku wielorodzinnym przy ul. Nakielskiej 17 w Szubinie - 3.173,65 zł;
- wymianę uszkodzonych rur spustowych oraz przeciekających rynien na budynkach wielorodzinnych przy ul. Os. Cieleckiego 3 (dot. lokalu mieszkalnego nr 4), 4 (dot. lokalu mieszkalnego nr 1), 5 (dot. lokalu mieszkalnego nr 2 i 3) i 6 (dot. lokalu mieszkalnego nr 1) w Szubinie - 2.327,90 zł;
- montaż wkładów kominowych z blachy żaroodpornej w przewodach dymowych, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych Szubinie przy ul. Mostowej 1, Browarnej 8, Kościuszki 18, Paderewskiego 5 i Żurczynie 2 oraz wkładów kominowych z blachy kwasoodpornej w przewodzie wentylacyjnym w budynku mieszkalnym przy ul. Mostowej 1 w Szubinie - 34.178,00 zł;
- prace związanych z usuwaniem awarii na instalacjach wod.-kan. oraz grzewczej (wymiana przeciekających zaworów i śrubunków, skorodowanych odcinków instalacji, przeciekających wodomierzy oraz udroźnianie rur kanalizacyjnych) w budynkach wielorodzinnych i użytkowych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 3 (lokale mieszkalne nr: 3 i 7) 4 (lokale mieszkalne nr 3, 11, 17 i 24), 5 (lokale mieszkalne nr 2, 14 i 19), Mostowej 1/2, Nakielskiej 17/4, Browarnej 5/4 i 8/2, Młyńskiej 20/1, 3 Maja 33a (węzeł ciepły), Kościuszki 18/4,

Kcyńskiej 34 (kotłownia gazowa), pl. Wolności 3B/2 - 34.333,56 zł;

- naprawę, przebudowę i wymianę instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych oraz korytarzach i klatkach schodowych w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy Nakielskiej 17/4, 3 Maja 39/10, Os. Cieleckiego 6/1, Kcyńskiej Nowej Osiedle 4/4, Kcyńskiej 49/1, 3 Maja 33a, Browarnej 8, T. Kościuszki 18, Broniewskiego 3, 4 i 5 oraz w Żurczynie 1/1 i 2/1 - 28.823,04 zł;

Wymienione wyżej działania to strona techniczna związana z zarządzaniem budynkami. Na co dzień znaczną część czasu zajmuje 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 **855.038,06 zł** z czego:

- **43.973,94 zł** wydano na zakup materiałów i wyposażenia przy czym 20.283,57 zł to koszt zakupu koksu do kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie, zaś 23.690,37 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. Nakielskiej 17/4, Żurczynie 2/1 i Kcyńskiej N.O. 4/4, Mostowej 1/1, Os. Cieleckiego 6/1, Broniewskiego 4/20 oraz pomieszczenia pralni w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 1 w Szubinie );
- **12.153,85 zł** wyniósł koszt obsługi kotłowni w budynku mieszkalnym

przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie przez palacza świadczącego usługę na podstawie umowy zlecenia;

- **318.222,10 zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych, w tym za dostawę wody – 54.662,19 zł, energii elektrycznej – 23.846,63 zł, energii cieplnej – 189.030,45 zł i gazu – 50.682,83 zł;
- **172.548,85 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);
- **81.186,00 zł** – wyniosły opłaty związane z odbiorem odpadów komunalnych z terenu posesji stanowiących własność Gminy Szubin;
- **59.503,78 zł** stanowił podatek od towarów i usług (VAT), zaś **4.907,60 zł** koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- **7.668,28 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.
- **134.809,66 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; 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; wykonanie przeglądu instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr 1, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym przy pl. Wolności 3B w Szubinie oraz w budynku wielorodzinnym przy ul. 3 Maja 33a (przeгляд 12 szt. kuchenek gazowych);  
założenie

plomb

na licznikach energii elektrycznej oraz odbiór i wywóz zmieszanych odpadów komunalnych z terenu nieruchomości zlokalizowanej w Szubinie przy ul. Winnica 17 (była KREACJA);

- **3.444,00 zł** wydano na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Browarnej 5 w Szubinie;
- **16.620,00 zł** (wydatek majątkowy) wydano na skanalizowanie i włączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, nieruchomości zlokalizowanej w Szubinie przy ul. Kcyńskiej Nowe Osiedle 4 (5 odpływów).

Ponadto w związku z gwałtownymi nawałnicami w nocy z 11/12 sierpnia 2017 r., które to uszkodziły część budynków gminnych, wydatkowano kwotę **85.648,80 zł** na usuwanie jej skutków, z czego:

- **5.131,88 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Żurczynie 1 (zakres prac: wymiana uszkodzonych rynien i rur spustowych, naprawa dachu z papy termozgrzewalnej oraz opierzeń przy kominach i wiatrownicy);
- **950,08 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku mieszkalno-użytkowego, zlokalizowanego w Słonawach 28 (zakres prac: naprawa pokrycia z dachówki karpiówki – montaż osuniętych dachówek i gąsiorów);
- **6.763,04 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku mieszkalno-użytkowego, zlokalizowanego w Niedźwiadach 9 (zakres prac: wymiana uszkodzonej rynny, naprawa pokrycia z dachówki karpiówki – montaż dachówek i gąsiorów, naprawa pokrycia z papy termozgrzewalnej, naprawa opierzeń kominów oraz przemurowanie części komina);
- **60.000,00 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku mieszkalno-użytkowego, zlokalizowanego w Samoklęskach Małych 16 a (zakres prac: wymiana pokrycia dachowego – 237, 42 m<sup>2</sup> – demontaż płyt azbestowo-cementowych oraz części konstrukcji, montaż blacho-dachówki, przemurowanie dwóch kominów, wzmocnienie konstrukcji więźby dachowej – nabicie desek, skręcanie połączeń śrubami oraz wymiana uszkodzonych rynien, rur spustowych i wiatrownicy);

- **2.663,66 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Szubinie przy ul. Nakielskiej 17 (zakres prac: naprawa pokrycia z papy termozgrzewalnej oraz opierzenia);
- **1.428,88 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Szubinie przy ul. Os. Cieleckiego 3/4 (zakres prac: montaż opierzenia kominowego, uzupełnienie dachu płytkami papowymi oraz montaż wiatrownic);
- **260,84 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Szubinie przy ul. 3 Maja 33a (zakres prac: naprawa pokrycia z papy termozgrzewalnej);
- **317,33 zł** na naprawę pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Szubinie przy ul. Os. Cieleckiego 2/1 (zakres prac: uzupełnienie dachu płytkami papowymi, montaż wiatrownicy);
- **1.537,09 zł** na naprawę wyłazów dachowych budynków wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Broniewskiego 3, 4 i 5 (zakres prac: uzupełnienie brakujących elementów, montaż zabezpieczeń oraz nałożenie papy termozgrzewalnej);
- **6.596,00 zł** na naprawę pokrycia dachowego oraz ściany szczytowej budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Szubinie przy ul. Browarnej 3 (zakres prac: naprawa pokrycia z dachówki karpiówki, naprawa ławy kominowej i komina oraz skucie odpadającego tynku i nałożenie nowego – ściana szczytowa, w tym montaż styropianu).

## **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 ustawowych obowiązków w sposób płynny i na bieżąco.

Ograniczony zasób mieszkań, niewielki ich odzysk 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 w budżecie na kolejne lata wskazane byłoby zwiększenie środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Zbyt niskie środki finansowe przeznaczone na prace remontowe, spowodują dalszą degradację zasobu komunalnego Gminy Szubin.

**Opracowali:**

- 1) Maria Wardęga
- 2) Iwona Świetlik
- 3) Dariusz Zieliński

URZĄD MIEJSKI W SZUBINIE  
Wydział Inwestycji  
i Zarządzania Budynkami  
Referat Zarządzania Budynkami

KIEROWNIK REFERATU

  
Maria Wardęga