

Protokół nr 27/21
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie

22 czerwca 2021 r.
/data/

Dnia 22 czerwca 2021 roku w Urzędzie Stanu Cywilnego w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12 a, w godz. od 15.30 do 16.15 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie pod przewodnictwem pana **Marka Gajewskiego**.

Członkowie komisji zostali poinformowani o posiedzeniu elektronicznie przez pracownika biura rady.

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

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

Tematem posiedzenia było:

1. Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2020.
2. Omówienie materiałów na sesję z zakresu działalności komisji.
3. Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu był pan **Radosław Borowiak**.

Przewodniczący komisji pan **Marek Gajewski** przywitał wszystkich serdecznie i przedstawił porządek posiedzenia. Porządek posiedzenia został / ~~nie został~~* przyjęty bez zastrzeżeń. ~~Zastrzeżenia stanowią załącznik nr do protokołu.~~

Na podstawie listy obecności stanowiącej załącznik nr 1 do protokołu stwierdzono / ~~nie stwierdzono~~* quorum członków komisji wymagane do opiniowania projektów uchwał Rady Miejskiej.

Przewodniczący przedstawił protokół nr 26/21 z poprzedniego posiedzenia komisji. Protokół przyjęto bez uwag / ~~z uwagami~~*. ~~Uwagi stanowią załącznik nr... do protokołu.~~

Omawiane tematy posiedzenia

Pani Maria Wardęga –Kierownik Referatu Zarządzania Budynkami przedstawiła informację z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi za 2020 rok (**załącznik nr 3**). Przedstawiona została wielkość i potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego, kontrola ściągłości opłat z tytułu najmu lokali komunalnych, stawki czynszu za 1 m³ oraz realizacja wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Pozostając przy głosie pani kierownik wyjaśniła sprawy własności niektórych lokali (budynków) komunalnych.

Burmistrz Szubina przedstawił ilość najemców lokali w budynku przy ulicy Kościuszki w Szubinie. Radni podjęli dyskusję w sprawie uregulowania stanu w/w budynku. Zastanawiano się nad podjęciem decyzji w sprawie remontu lub jego wyburzenia.

Omówiono także etapy prac związanych z budową bloku komunalnego przy ulicy Powstańców Wielkopolskich w Szubinie. Burmistrz Szubina wyjaśnił, że inwestycja ta jest na etapie projektowania i uzyskiwania niezbędnych pozwoleń na budowę.

W dalszej części posiedzenia omówiono kwestię przeznaczenia budynku po byłej świetlicy w Starym Jaruzynie.

Po wysłuchaniu powyższej informacji i dyskusji w w/w temacie przyjęto jednogłośnie przedstawioną informację.

Następnie przystąpiono do omówienia projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Szubin na lata 2022-2030 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania dokumentu projektu strategii, w tym trybu konsultacji. Głos w wyżej wymienionym temacie zabrał Burmistrz Szubina, który przedstawił m.in. etapy prac nad przygotowaniem powyższej strategii.

W sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców realizujących inwestycje początkowe wypowiedział się także Burmistrz Szubina. Następnie radny Michalak zapytał o propagowanie na zewnątrz gminy powyższych zwolnień w celu przyciągnięcia nowych inwestorów.

Radni jednogłośnie pozytywnie zaopiniowali projekt uchwały w w/w temacie.

Na zakończenie posiedzenia wszyscy członkowie komisji zaopiniowali pozytywnie projekt uchwały w sprawie udzielenia Burmistrzowi Szubina wotum zaufania. Przewodniczący komisji nadmienił, że powyższa uchwała omawiana była na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej.

Sprawy bieżące i wnioski wysunięte przez Komisję.

Lp.	Treść wniosku / sprawy	Uwagi
1.	Wykoszenie boiska przy kąpielisku w Wąsoszu celem poprawy jego estetyki.	
2.		

Głosowanie w sprawie opinii nad projektami uchwał.

Lp.	Tytuł projektu uchwały/informacji	Głosowanie		
		za	przeciw	wstrzymał się
1.	w sprawie udzielenia Burmistrzowi Szubina wotum zaufania. (projekt_1)	6	-	-
2.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Szubin na lata 2022-2030 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania dokumentu projektu strategii, w tym trybu konsultacji. (projekt_6)	6	-	-
3.	w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej dla przedsiębiorców realizujących inwestycje początkowe. (projekt_7)	6	-	-
4.	-			
5.	-			

Omówione informacje/analizy/sprawozdania itp.

Lp.	Tytuł	przyjęto	nie przyjęto
1.	Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2020.	x	

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

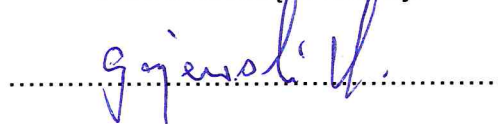
Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant



/Imię i nazwisko/

Przewodnicząca Komisji



/Imię i nazwisko/

* niepotrzebne skreślić

Wykaz załączników do protokołu

L.p.	Nazwa załącznika
1.	Lista obecności członków Komisji.
2.	Lista obecności zaproszonych gości.
3.	Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2020.
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	

Rada Miejska w Szubinie



LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
22 czerwca 2021 r.

Załącznik Nr¹.....
do protokołu Nr^{27/21}.....
z dnia^{22.06.2021}.....

lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Marek Gajewski	Przewodniczący Komisji	
2.	Radosław Borowiak	Członek Komisji	
3.	Roman Danielewski	Członek Komisji	
4.	Remigiusz Kasprzak	Członek Komisji	OBECNOŚĆ ZDALNA
5.	Artur Michalak	Członek Komisji	
6.	Maciej Rejment	Członek Komisji	





Rada Miejska w Szubinie

LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

**Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
22 czerwca 2021 r.**

Załącznik Nr 2
do protokołu Nr 27/21
z dnia 22 06 2021

Wpisując się na niniejszą listę obecności wyrażam zgodę, na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z załączoną (do listy obecności) klauzulą informacyjną.

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Mariusz Piotrkowski	Burmistrz Szubina	
2.	Wioletta Borys-Stachowiak	Zastępca Burmistrza Szubina	
3.	Zbigniew Behnke	Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej	
4.	Maciej Chłapek	Kierownik Referatu Zarządzania Drogami i Infrastruktury Drogowej	
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			



Urząd Miejski w Szubinie, ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin,
tel. 52 391-07-00, fax 52 384-80-71,
www.szubin.pl, www.bip.szubin.pl, um@szubin.pl

Klauzula Informacyjna

Na podstawie obowiązku prawnego zgodnie z art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO) informuję, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Szubin, którą reprezentuje Burmistrz Szubina z siedzibą: Urząd Miejski w Szubinie ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin.
2. Mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w Urzędzie Miejskim w Szubinie:
 - pocztą elektroniczną na adres: iod@szubin.pl
 - pocztą tradycyjną na adres: ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin.
3. Państwa dane osobowe są przetwarzane w celu uczestnictwa i zaprotokołowania posiedzenia danej komisji Rady Miejskiej w Szubinie na podstawie i zasadach określonych w ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz Statucie Gminy Szubin.
4. Niepodanie wymaganych danych osobowych będzie skutkowało brakiem wpisu do protokołu potwierdzającego udział w posiedzeniu komisji.
5. Państwa dane osobowe będą udostępniane wyłącznie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
6. Do Państwa danych osobowych mogą mieć dostęp uprawnieni pracownicy Urzędu Miejskiego w Szubinie, a także uprawnione podmioty zewnętrzne na podstawie obowiązujących przepisów lub zawartych umów powierzenia przetwarzania danych, w szczególności w zakresie usług doradztwa prawnego czy wsparcia informatycznego.
7. Państwa dane osobowe przetwarzane będą do czasu osiągnięcia zakładanych w pkt. 3 celów, a po tym czasie zostaną zarchiwizowane wieczyście, co wynika z obowiązujących przepisów prawa w szczególności ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy.
8. Posiadają Państwo na zasadach art. 15-21 RODO prawo do: żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
9. Mają także Państwo możliwość złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Państwa dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

Załącznik Nr 3

do protokołu Nr 2712

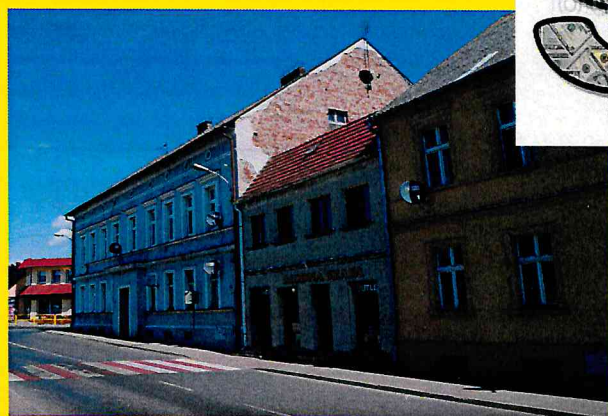
z dnia 22.06.2021

Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2020.

Biurowo Rady Miejskiej
w Szubinie

Wpł. 15. CZE. 2021

Podpis

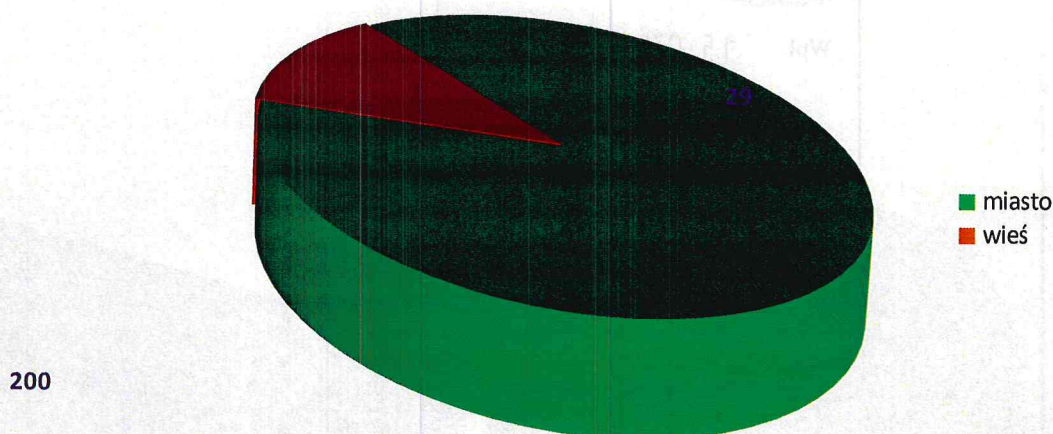


Szubin, czerwiec 2021 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin.

Urząd Miejski w Szubinie jako zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin na dzień 31 grudnia 2020 r. administrował 227 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 152 mieszkania o pow. użytkowej 5.888,53 m ²	41 mieszkań o pow. użytkowej 1752,15 m ² w 20 budynkach	1 budynek 5 mieszkań o pow. użytkowej 207,56 m ²
Wieś	10 budynków 19 mieszkań o pow. użytkowej 955,54m ²	10 mieszkań o pow. użytkowej 364,67 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	799,02
5.	ul. Władysława Broniewskiego 4A	6	271,52
6.	ul. Władysława Broniewskiego 5	24	799,02
7.	ul. Browarna 3	4	120,50
8.	ul. Browarna 5	6	233,09
9.	ul. Browarna 8	5	262,23
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	5	295,83
14.	ul. Nakielska 17	4	209,66
15.	ul. Kościuszki 18	9	420,90
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		152	5888,53
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. 3 Maja 29	1	29,10
5.	ul. 3 Maja 30	4	122,95
6.	ul.3 Maja 33	3	124,90
7.	ul. 3 Maja 39	5	190,53
8.	ul. Młyńska 14	2	123,34
9.	ul. Mostowa 1	2	38,65
10.	ul. Os. Cieleckiego 3	1	34,34
11.	ul. Os. Cieleckiego 4	1	34,72
12.	ul. Os. Cieleckiego 5	2	68,34
13.	ul. Os. Cieleckiego 6	1	34,95
14.	Plac Kościelny 4	1	86,42
15.	Plac Wolności 3	1	53,00
16.	ul. Gen. K. Grudzielskiego 10	1	49,14
17.	ul. Gen. K. Grudzielskiego 11	3	144,87
18.	ul. Nowa 2	1	38,38
19.	ul. Św. Marcina 4	5	267,76
20.	ul. Św. Marcina 7	2	80,80
RAZEM		41	1.752,15
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. Poczтовая 5	1	21,91
7.	Skórzewo 9	1	49,59
8.	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	1	45,16
9.	Stary Jaruzyn 47	1	34,28
10.	Retkowo 36	1	33,14
RAZEM		10	364,67

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 9.168,45 m² (miasto: 7.848,24 m², wieś: 1.320,21m²). Przeciętna powierzchnia lokalu to 40,39 m² (miasto: 39,64 m², wieś: 45,52 m²).

Referat Zarządzania Budynkami prowadzi również sprawy związane z zarządzaniem gminnymi budynkami i lokalami użytkowymi takimi jak:

- Budynek w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie (były internat Zakładu Poprawczego). W jednej części ma swoją siedzibę Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, a Parafialny Oddział Akcji Katolickiej prowadzi stołówkę dla potrzebujących. W części dotychczas nieużytkowanej, w pierwszych dniach czerwca, rozpoczęła się przebudowa i termomodernizacja w celu adaptacji budynku na potrzeby Urzędu Miejskiego w Szubinie.
- Budynek przy ul. Winnica 15 w Szubinie przebudowany na potrzeby świetlicy środowiskowej, oddany do użytkowania Miejsko-Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej.
- Budynek w Turze przy Osadzie Leśnej gdzie znajdują się trzy garaże wynajmowane mieszkańcom Osady Leśnej.
- Budynek w Niedźwiadach - Centrum Astronomiczno-Kulturalno-Dydaktycznego.
- Lokal użytkowy w budynku Ośrodka Zdrowia w Królikowie gdzie mieści się punkt przedszkolny.
- Podziemne 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,
- Budynek byłej drukarni zakładu poprawczego przejęty od Skarbu Państwa w celu utworzenia miejsca pamięci „OFLAG 64”

Tabela nr 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

Lp.	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

Mieszkaniowy zasób gminy jest w 100 % wyposażony w instalację elektryczną, która jest na bieżąco modernizowana w trakcie remontów budynków i lokali. Potrzeby w tym zakresie są jednak nadal duże. Wiek instalacji, które w większości są aluminiowe, coraz większa ilość sprzętów gospodarstwa domowego zasilanych prądem sprawia, że instalacje te często nie wytrzymują obciążenia. 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. Instalacje wodociągowe są niemal w całości opomiarowane.

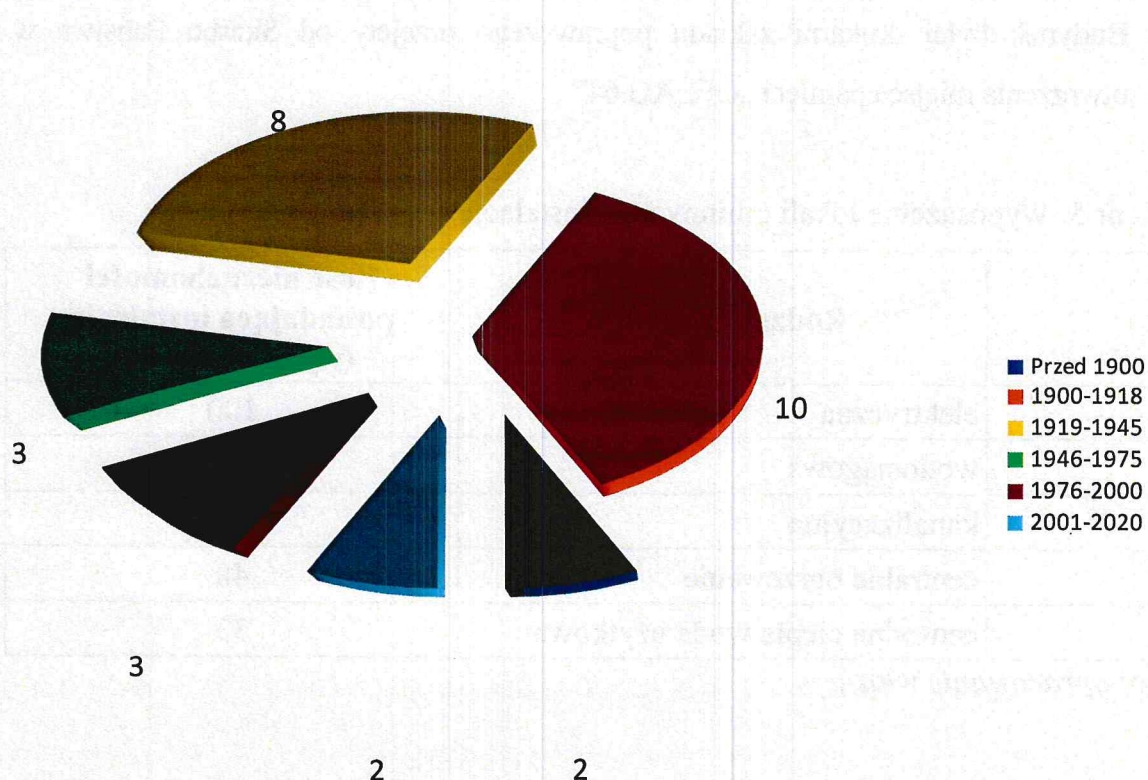
W instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 40 % lokali gminnych, zaś w instalację ciepłej wody użytkowej 33 %. Stan tych instalacji jest dostateczny.

2. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin.

Niezmiennie wiele do życzenia pozostawia ogólny stan techniczny budynków i lokali gminnych.

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.



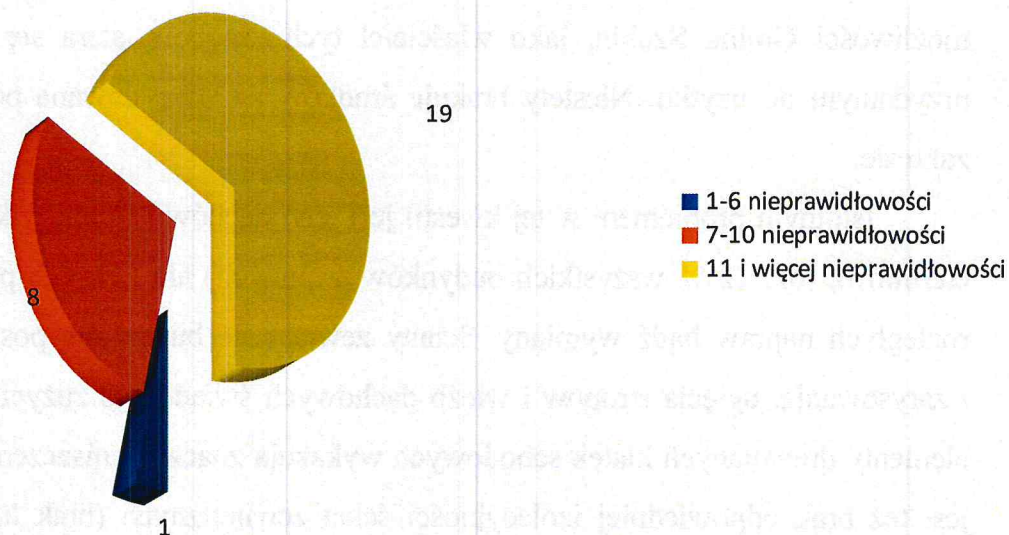
Źródło: opracowanie własne.

Budynki przedstawiają różny stan zużycia jednak ich zdecydowana większość, w znacznym stopniu, odbiega od wymogów i norm obecnie obowiązujących. W miarę możliwości Gmina Szubin, jako właściciel tych zasobów, stara się utrzymać je w stanie przydatnym do użytku. Niestety brakuje środków na zdecydowaną poprawę sytuacji w tym zakresie.

Istotnym problemem w tej kwestii jest stan dachów i to nie tylko tych pokrytych płytą eternitową (ok. 42 % wszystkich budynków gminnych) ale i innych pokryć, które wymagają rozległych napraw bądź wymiany. Ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania; ugięcia stropów i więźb dachowych świadczą o zużyciu materiałów. Również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki. Problemem jest też 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). Z roku na rok budynki wymagają coraz większych nakładów finansowych. Niestety z uwagi na fakt, że środki na ten cel są bardzo ograniczone, w budynkach przeprowadzane są na ogół wyłącznie niezbędne prace remontowe, związane najczęściej z awariami bądź koniecznością wymiany instalacji, których stan zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia.

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 nieprawidłowości stwierdzonych podczas przeprowadzonego w roku 2020 przeglądu rocznego.

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 opasek 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 i nawiewu w lokalach.

3. Kontrola ściągłości opłat z tytułu najmu lokali komunalnych.

W ramach zadań realizowanych przez Referat Zarządzania Budynkami Urzędu Miejskiego w Szubinie prowadzona jest również windykacja należności.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. do osób zalegających z płaceniem należności za wynajmowane lokale wysłano 239 wezwań do zapłaty. Złożono 22 wnioski egzekucyjne do komornika sądowego oraz 4 pozwy do Sądu Rejonowego o nakaz zapłaty.

W tym samym czasie z tytułu opłat zaległych (wpłaconych przez najemców bądź wyegzekwowanych przez komornika) wpłynęło 83.052,93 zł.

Niestety ogólna kwota zaległości w opłatach związanych z najmem lokali nie maleje a wręcz rośnie. W ciągu 2020r. wzrosła do 684.414,74 zł (na koniec roku 2019 była to kwota 607.487,46 zł). Lokatorzy z różnych przyczyn nie regulują należności, a komornik często umarza postępowanie z uwagi na brak możliwości wyegzekwowania zaległości.

Trudny do wytłumaczenia jest w tej sytuacji spadek ilości osób korzystających z dodatków mieszkaniowych.

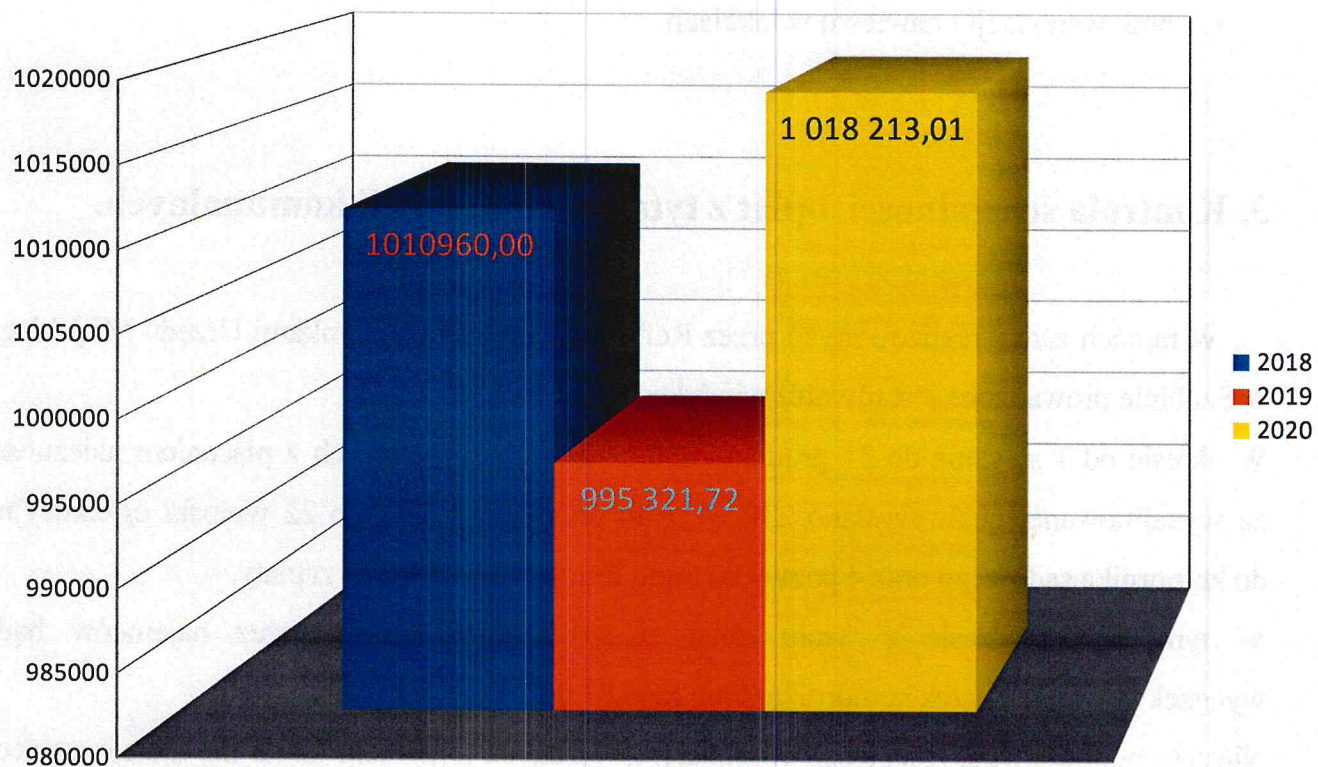
W roku 2020 najemcom lokali komunalnych wypłaconych zostało 699 dodatków na kwotę 158.707,91 zł (w tym Szubin – 655, zamiejskowe - 44), a w roku 2019 – 795 (w tym Szubin – 728, zamiejskowe – 67) na kwotę 181.440,60 zł.

Niewielkim zainteresowaniem cieszy się też forma spłaty zadłużenia poprzez spełnienie świadczenia innego rodzaju czyli odpracowanie. W 2020 roku skorzystały z niej zaledwie 2 osoby na łączną kwotę 5.670,00 zł.

W roku 2020 umorzono z urzędu zaległości w kwocie 18.915,41 zł z tytułu najmu pięciu lokali mieszkalnych. Dotyczyły one lokatorów, którzy zmarli i nie pozostawili żadnego majątku, do którego można by kierować postępowanie egzekucyjne.

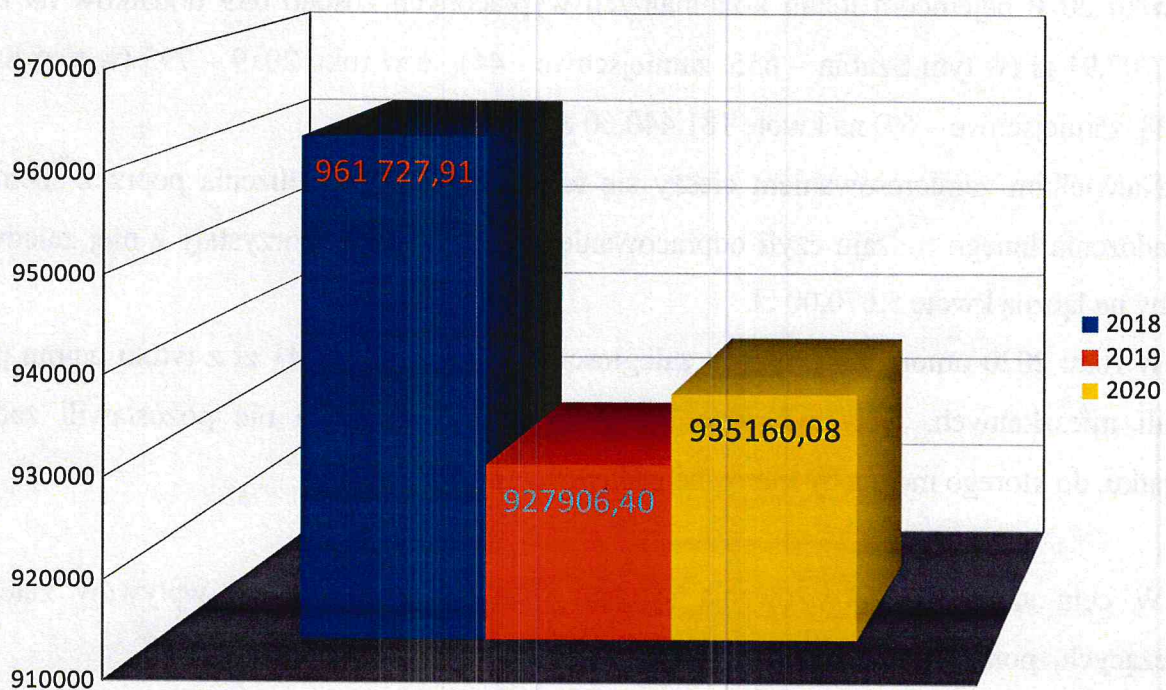
W celu szerszego zobrazowania sytuacji finansowej w zakresie wpływów zaległych i bieżących, poniżej przedstawiono wykresy:

Wykres nr 4. Wpłaty należności ogółem za okres 2018-2020 (zł).



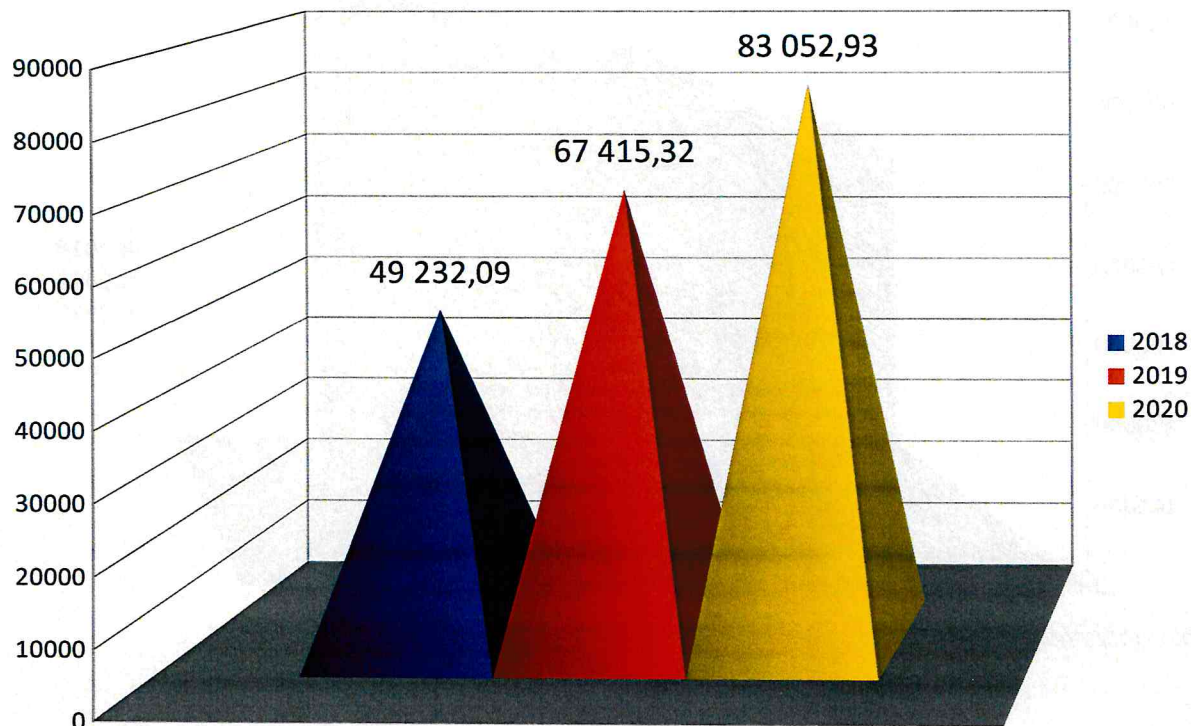
Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 5. Wpłaty należności bieżące za okres 2018-2020 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Wykres nr 6. Wpłaty należności zaległe za okres 2018-2020 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

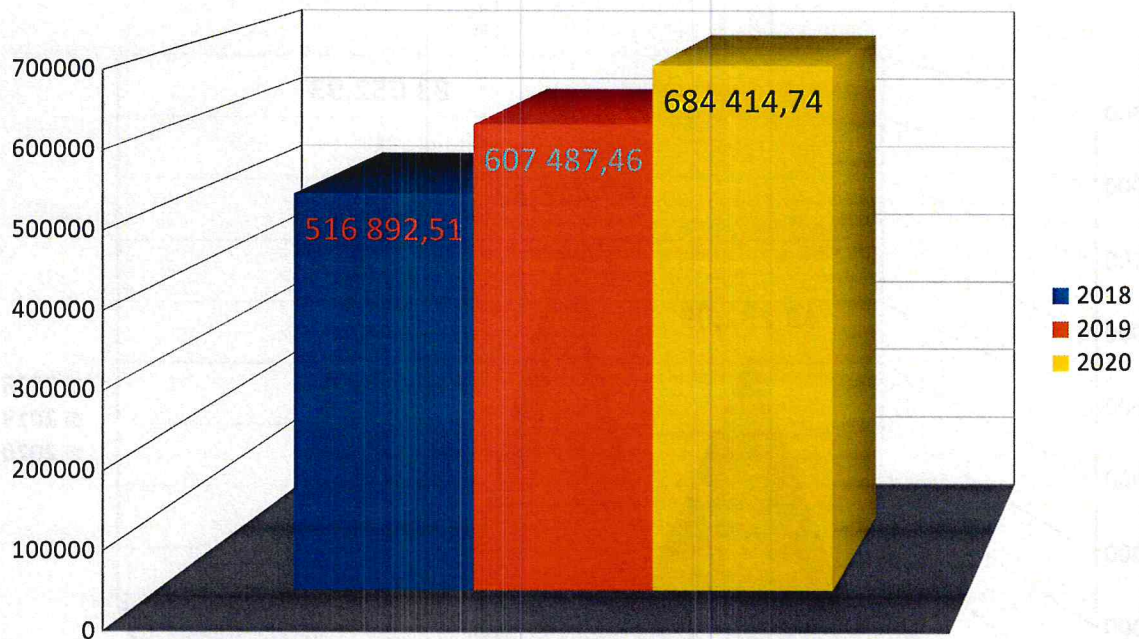
Tabela 7. Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2018-2020 przedstawione tabelarycznie:

Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2018-2020						
	2018		2019		2020	
	Zł	%	Zł	%	Zł	%
Wpłaty ogółem	1.010.960,00	100	995.321,72	100	1.018.213,01	100
Wpłaty zaległe	49.232,09	4,87	67.415,32	6,77	83.052,93	8,16
Wpłaty -bieżące	961.727,91	95,13	927.906,40	93,23	935.160,08	91,84

Źródło: opracowanie własne

Saldo zadłużenia za lata 2018-2020 przedstawia poniższy wykres:

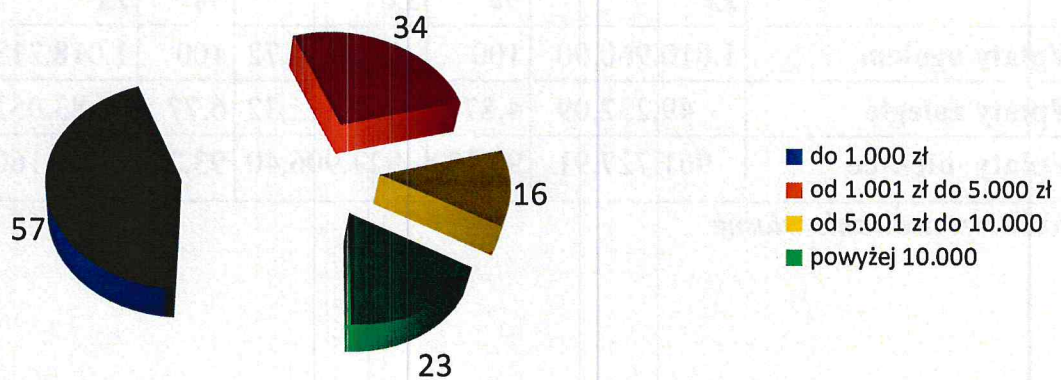
Wykres nr 7. Zadłużenie za okres 2018 – 2020 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Poniższy wykres przedstawia podział zaległości wg ich wysokości.

Wykres nr 8. Zaległości wg ich wysokości.



Źródło: opracowanie własne.

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

Koszty bieżącego utrzymania zasobów pokrywane są głównie z kwot wpływających od najemców tytułem czynszu najmu, którego wysokość ustalana jest zgodnie z zasadami polityki czynszowej określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Szubinie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2016 – 2020.

Obecnie obowiązują stawki określone zarządzeniem z dnia 22 maja 2020 roku w następujących wysokościach:

- 1) 5,45 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) 5,18 zł za 1m² dla lokali nie posiadających jednego spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 3) 4,91 zł za 1m² dla lokali nie posiadających dwóch spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 4) 4,63 zł za 1m² dla lokali nie posiadających trzech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 5) 4,36 zł za 1m² dla lokali nie posiadających czterech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową wymienionych w p-cie 1,
- 6) 4,09 zł za 1m² dla lokali nie posiadających pięciu spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 7) 7,10 zł za 1m² dla lokali podnajmowanych przez Gminę.

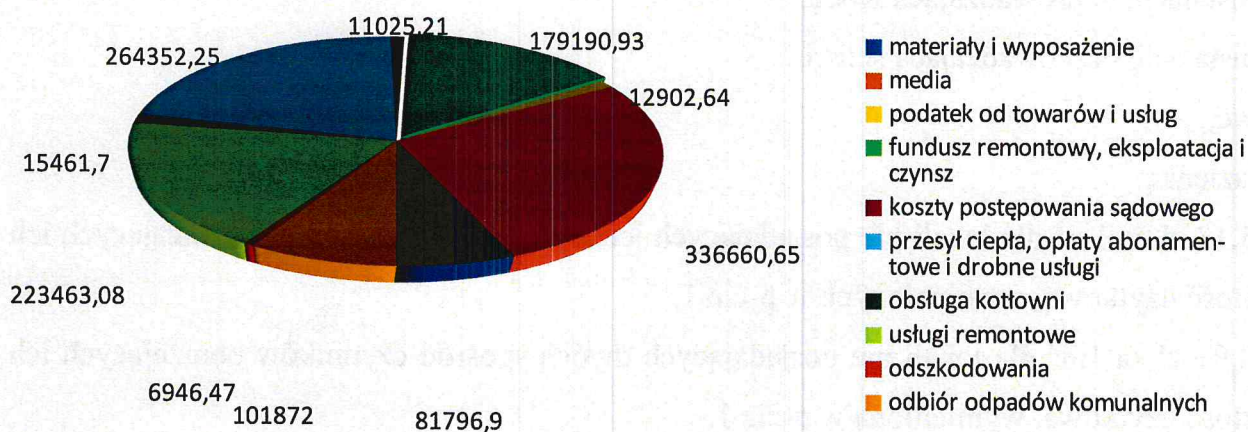
Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2021 – 2025 został uchwalony 25 maja 2021r. Zgodnie z jego zapisami wzrost stawek czynszu nadal będzie uzależniony od inflacji.

5. Realizacja wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Zarządzania Budynkami w 2020 r. wydatkowano kwotę **1.233.671,83 zł**. Dla porównania w 2019 r. była to kwota **1.093.655,04**

Podział wydatków na poszczególne zadania przedstawiono w zamieszczonym poniżej wykresie.

Wykres nr 9. Podział wydatków wg przeznaczenia



Źródło: opracowanie własne.

Na usługi remontowe wykorzystano w roku 2020 – **223.463,08 zł**, gdyż w trakcie roku udało się pozyskać na ten cel dodatkowe środki. W ramach tej kwoty wykonano:

- zabezpieczenie schodów (wykonanie podestu, barierki oraz ułożenie wykładziny) na piętrze budynku wielorodzinnego przy ul. 3 Maja 30 w Szubinie - 1.620,00 zł;
- demontaż stalowych drzwi oraz zamurowanie dwóch otworów drzwiowych w budynku magazynowym przy ul. Browarnej 4 w Szubinie – 1.100,00 zł;
- wymianę drzwi zewnętrznych oraz naprawa posadzki betonowej w korytarzu budynku wielorodzinnego przy ul. Os. Cieleckiego 6 (dotyczy mieszkania nr 1) – 1.540,00 zł;
- dostosowanie pięciu pomieszczeń gospodarczych do wymogów prawa budowlanego na terenie nieruchomości przy ul. Św. Marcina 4 w Szubinie – 1.815,48 zł;
- opierzenie oraz zabezpieczenie ściany zewnętrznej (w tym wstawienie drewnianych podpór) budynku gospodarczego, zlokalizowanego przy ul. Winnicy 42 w Szubinie – 4.800,00 zł;
- naprawę tynku oraz wykonanie opierzeń na głowicach kominowych – dot. części budynku przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie zajmowanej przez MGOPS – 4.900,00 zł;
- wzmocnienie zadaszeń kominów wentylacyjnych na budynku wielorodzinnym przy ul. Wł. Broniewskiego 4 w Szubinie – 1.836,00 zł;
- zabezpieczenie ceglanych łuków stropowych nad piwnicą budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego w Żurczynie 2 – 4.760,00 zł;
- montaż nawiewników higrosterowanych (5 szt.) w lokalach mieszkalnych przy ul. Św. Marcina 4, 3 Maja 39 i Winnicy 42 oraz wymianę szyby okiennej w budynku przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie– 2.050,50 zł;
- naprawę instalacji zbiorczej TV w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie – 2.183,67 zł;
- montaż wkładów kominowych z blachy żaroodpornej w przewodach dymowych budynków mieszkalnych przy ul. Młyńskiej 20 i Browarnej 8 w Szubinie oraz w Wąsoszu przy ul. Słonecznej 20 – 17.199,99 zł;
- częściową wymianę instalacji wod.-kan. oraz wymianę okładzin podłogowych (położenie paneli oraz montaż listew) w lokalu mieszkalnym nr 2 w Chomętowie 14 – 3.800,00 zł;

- wymianę pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym nr 1 przy ul. Mostowej 1 w Szubinie – 1.633,45 zł;
- naprawę nieszczelnych pokryć dachowych (w tym wymiana opierzeń i położenie nowej papy termozgrzewalnej) na budynkach mieszkalnych przy ul. Wł. Broniewskiego 3 i 5, Browarnej 8, Winnicy 42 oraz Os. Cieleckiego 3 i 6 – 8.130,00 zł;
- naprawę spękanego stropu, ścian oraz nadproża w budynku gospodarczym przy ul. Nakielskiej 17 w Szubinie – 2.500,01 zł;
- demontaż 22 szt. drewnianych okien oraz dostarczenie i zamontowanie 22 szt. nowych, kompletnych okien PCV wraz z robotami wykończeniowymi w budynku wielorodzinnym w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 5 – 27.975,49 zł;
- dwie nowe instalacje centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Św. Marcina 4 i Kcyńskiej N.O. 4, z piecami na pellet oraz wymianę pieca na ekogroszek w lokalu przy ul. Broniewskiego 1 – 51.438,11 zł;
- przemurowanie głowicy kominowej na budynku mieszkalnym w Królikowie przy ul. Szkolnej 9a (dot. lokalu gminnego nr 2) – 6.265,00 zł;
- prace związane 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 i użytkowych w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 34 (kotłownia gazowa), Kcyńskiej N.O. 4, Kościuszki 18, Browarnej 8, Bema 6 (dot. lokalu mieszkalnego) 3 Maja 30, 33A i 39, Broniewskiego 1, 3, 4 i 5, Ogrodowej 12 i Winnicy 42 – 64.109,44 zł;
- naprawę i przebudowę instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych oraz korytarzach i klatkach schodowych w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 1, 2, 3, 4, 5, Browarnej 8, Św. Marcina 4, T. Kościuszki 18 (kotłownia), Winnicy 15 oraz w Niedźwiadach 9 – 13.805,94 zł.

Remonty i naprawy oraz usuwanie awarii to strona techniczna zarządzaniem budynkami. Pozostaje jeszcze strona administracyjna. Jest to szeroko pojęta polityka mieszkaniowa oraz typowe czynności biurowe takie jak naliczanie opłat za lokale,

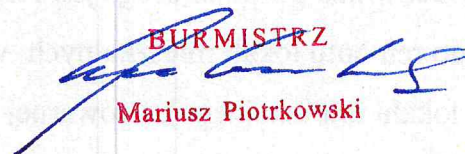
księgowanie wpłat, rozliczanie kosztów zużycia wody, energii cieplnej, zrzutu i odprowadzania ścieków, kontrola zaległości i ich windykacja zaległości czyli wezwania do zapłaty, pozwы do sadu o nakazy zapłaty i wnioski egzekucyjne do komornika. Bardzo ważna jest też współpraca z zarządami bądź zarządcami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Szubin ma swój udział oraz rozliczanie kosztów związanych z tymi udziałami. W referacie ewidencjonuje się, kontroluje i dba o terminowe realizowanie opłat za media, gdzie gmina jest pośrednikiem pomiędzy dostawcami mediów a najemcami lokali oraz realizuje się wiele innych zadań, których wykonywanie na bieżąco jest niezbędne, aby gospodarka mieszkaniowa prowadzona była prawidłowo.

Poza remontami, wydatki na realizację zadań w ramach zarządzania budynkami wyniosły **1.010.208,75 zł** z czego:

- **81.796,90 zł** wydano na zakup materiałów i wyposażenia w tym 10.720,00 zł na zakup sześciu blaszanych pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali gminnych na terenie nieruchomości przy ul. Św. Marcina 4 oraz Kcyńskiej N.O. 4 w Szubinie; 40.594,80 zł na zakup opału do kotłowni lokalnej przy ulicy Kościuszki 18 w Szubinie i budynku użytkowego zlokalizowanego w Niedźwiadach 9 oraz 30.482,10 zł na zakup materiałów i narzędzi niezbędnych do remontów i drobnych napraw, wykonywanych przez pracownika gospodarczego jak i najemców lokali w budynkach i lokalach gminnych (m.in. do remontu lokali mieszkalnych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 2/1, Bema 6 (dot. lokalu mieszkalnego), Browarnej 8/4, Winnicy 42/2 oraz Kcyńskiej N.O. 4/5);
- **15.461,70 zł** wyniósł koszt obsługi kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie przez palacza świadczącego usługę na podstawie umowy zlecenia;
- **336.660,65 zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych;
- **179.190,93 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);
- **101.872,00 zł** – wyniosły opłaty związane z odbiorem odpadów komunalnych z terenu posesji stanowiących własność Gminy Szubin;
- **12.902,64 zł** stanowił podatek od towarów i usług (VAT), zaś **11.025,21 zł** koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- **6.946,47 zł** przekazano na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie jako

odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom, wobec których sąd, w wyroku nakazującym eksmisję, orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu. Obowiązek zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu 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. Na chwilę obecną jedna osoba z zasobów spółdzielni mieszkaniowej oczekuje na taki najem.

- **264.352,25 zł** kosztowały takie usługi jak: ogrodzenie zbiornika na gaz oraz część nieruchomości w Niedźwiadach, usługi kominiarskie, deratyzację, nadzór nad kotłowniami c.o. oraz węzłami cieplnymi, wywóz nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych, odbiór ścieków z lokali gminnych, dozór techniczny kotłowni gazowej, kontrola okresowa 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 przy pl. Wolności 3B w Szubinie oraz opracowanie dwóch projektów rozbiórek budynków: Szubin, ul. Jana Pawła II 46 (bud. mieszkalny) oraz Winnica 42 (bud. gospodarczy).


BURMISTRZ
Mariusz Piotrkowski

KIEROWNIK REPERATU

Maria Waraęga