

Protokół nr 32/17
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
z dnia 20 czerwca 2017 r.

Dnia 20 czerwca 2017 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12 w sali nr 31 w godz. od 13:00 do 14:50 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie.

Członkowie komisji o posiedzeniu zostali poinformowani poprzez system sms na prośbę przewodniczącego komisji.

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 2016 r.
3. Omówienie materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

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

W posiedzeniu uczestniczyli pan **Artur Michałak** – Burmistrz Szubina, pan **Zbigniew Behnke** – Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej, pani **Wioletta Martek** – Skarbnik Gminy Szubin, pani **Renata Kabulla** – Sekretarz Gminy Szubin, pani **Maria Wardęga** – Kierownik Referatu Zarządzania Budynkami, pani **Hanna Adamczewska** – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej oraz pan **Krzysztof Badura** – Prezes KPWiK w Szubinie.

Przewodniczący komisji pan **Roman Danielewski** przywitał wszystkich obecnych i przedstawił porządek posiedzenia, który został przyjęty przez komisję bez uwag.

Przystąpiono do punktu 1 porządku obrad. Pani **Maria Wardęga** omówiła **Informację z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2016**, która stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

Komisja przedyskutowała kwestie przetargów na wykonawstwo inwestycji gminnych i problemy z tym związane oraz kwestię utworzenia strefy ekonomicznej. Gmina skłania się ku tworzeniu możliwości przystępowania do przetargów zwłaszcza przez lokalnych przedsiębiorców.

Przystąpiono do punktu 2 porządku obrad. Głos zabrała pani **Hanna Adamczewska** i omówiła pracę komisji rewizyjnej włożoną w przeprowadzenie kontroli wykonania budżetu. Oznajmiła, że komisja jednogłośnie przyjęła projekt sprawozdania z wykonania budżetu za 2016 rok i nie wniosła do niego uwag. Na najbliższej sesji komisja rewizyjna wystąpi z wnioskiem o przyjęcie sprawozdania.

Przystąpiono do omawiania materiałów sesyjnych.

Pani **Renata Kabulla** przedstawiła projekt **uchwały w sprawie ustanowienia Medalu Honorowego Sędziwoja z Szubina**. Treść projektu uchwały została przesłana do konsultacji do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Otrzymaliśmy odpowiedź, że skoro we wzorze medalu nic nie ulega zmianie, wówczas komisja heraldyczna nie kontroluje zmienionej treści uchwały. Komisja Zdrowia zaproponowała, aby do par. 6 ust. 4 dodać regulację o wymaganej obecności co najmniej połowy składu komisji dla podjęcia ważnej uchwały. Pozostając przy głosie pani Sekretarz omówiła projekt **uchwały w sprawie przyjęcia programu „Szubińska Karta Seniora 60+”**. Poprzez działania promocyjne na terenie gminy chcemy zachęcać przedsiębiorców do przystępowania do programu.

Komisja nie wniosła uwag do w/w projektów uchwał.

Trzecim z omówionych przez panią Sekretarz projektów był projekt **uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny węzła ciepłego przez Rejonową Bibliotekę Publiczną w Szubinie**. Węzeł wymaga modernizacji, co wiąże się z dużymi kosztami. Dyrektor biblioteki porozumiał się z przedstawicielami sieci KPEC w kwestii przejęcia węzła przez przedsiębiorstwo. Takie rozwiązanie jest korzystne.

Komisja przyjęła w/w projekt uchwały jednogłośnie.

Przystąpiono do omawiania projektu **uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie do zasobów Gminy Szubin nieruchomości gruntowej, położonej w Szubinie**. Po przeprowadzonej dyskusji przewodniczący zarządził głosowanie nad w/w projektem uchwały. Komisja jednogłośnie zaopiniowała ów projekt pozytywnie.

Przystąpiono do omawiania projektu **uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie do zasobów Gminy Szubin nieruchomości zabudowanej, położonej w Szubinie**. Pan **Zbigniew Behnke** wyjaśnił, że PKP planuje zlikwidować możliwie największą ilość przejazdów, w związku z czym przeprowadzają ich przegląd. Abyśmy jako gmina nie ponosili kosztów utrzymania przejazdu, musimy mocą uchwały taki odcinek ustanowić drogą publiczną. Jest to nieodpłatne przekazanie.

Po przeprowadzonej dyskusji przewodniczący zarządził głosowanie nad w/w projektem uchwały. Komisja jednogłośnie zaopiniowała projekt pozytywnie.

Następnie komisja przeszła do omawiania punktu 11 i 12 porządku obrad sesji Rady.

Głos zabrał pan **Krzysztof Badura**. Przedstawił zmiany cen w opłacie za rozliczenia odbiorów wody, sytuację dotyczącą ścieków na terenie gminy oraz realizację inwestycji.

Ponadto nakreślił wyniki audytu, w wyniku którego wyliczono majątek spółki na niemal 70 mln złotych, przy czym kapitał zakładowy czterech gmin wynosi 40.184.000,00 zł.

Podczas dyskusji rozważano możliwość połączenia szubińskiej spółki wodnej ze spółką nakielską. Następnie omówiono stan, dostępność i liczebność hydrantów na terenie gminy.

Radni **Marek Gajewski** i **Roman Danielewski** zasygnalizowali, że Wąsosz nadal nie jest przygotowany do sezonu letniego. Trawa nie została wykoszona, natomiast między parkingiem płatnym a gminnym stoi brudna woda. Ponadto na terenie żerują dzikie gęsi, które pozostawiają po sobie nieczystości.

Następnie przewodniczący komisji przedstawił radnym pismo lokalnego inwestora, skierowane do Burmistrza Szubina, w sprawie wybudowania komercyjnych obiektów związanych z funkcją sportową i rekreacyjną. Przedsięwzięcie miałyby być realizowane we własnym zakresie inwestora bez możliwości porozumień finansowych z gminą. Stosownie do zaleceń inwestor wystąpił do KPWiK z wnioskiem o zapewnienie urządzeń kanalizacyjnych dla obszaru dawnej Cegielni celem wypełnienia ustalonego w studium i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązku odprowadzenia ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Inwestor oczekuje podjęcia stosownych działań przez gminę.

Prezes KPWiK powiedział, że w pierwszej kolejności inwestor musi podjąć konkretne kroki, następnie, zależnie od rodzaju inwestycji, można ubiegać się o przyłączenie do sieci kanalizacyjnej. Plan na trzy lata został uchwalony i w nim przewidziano wyprowadzenie przyłączy kanalizacji wyłącznie przy ul. Wiewiórowskiego.

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

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant
Martyna Katka
Martyna Katka

Przewodniczący Komisji
Roman Danielewski



Rada Miejska w Szubinie

LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
20 czerwca 2017 r.

Załącznik Nr
do protokołu Nr
z dnia
1
31/17
20.06.2017r.

| lp. | 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 ZAPROSZONYCH GOŚCI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
20 czerwca 2017 r.

Załącznik Nr²
do protokołu Nr^{31/17}
z dnia^{20.06.2017r.}

| Ip. | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
|-----|----------------------|--|--------|
| 1. | Artur Michalak | Burmistrz Szubina | |
| 2. | Krystyna Sichel | Zastępca Burmistrza Szubina | |
| 3. | Maria Warolaga | Kierownik Referatu Zarządzania Budynkami | |
| 4. | Zemsta, Kobylka | Setecz Gminy | |
| 5. | Zbigniew Brehule | Mec. Wędr. | |
| 6. | Hanna Adamczewska | Prac. Komisji Penalityjnej Rady Miejskiej | |
| 7. | Krzysztof Bardwa | Prez Zarząd KROK sp. z o.o. w Szubinie | |
| 8. | | | |
| 9. | | | |
| 10. | | | |



Załącznik Nr 3
do protokołu Nr 31/17
z dnia 20.06.2017r.

INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI W ZAKRESIE GOSPODARKI BUDYNKAMI I LOKALAMI GMINNYMI (MIESZKALNYMI I UŻYTKOWYMI) ZA ROK 2016

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

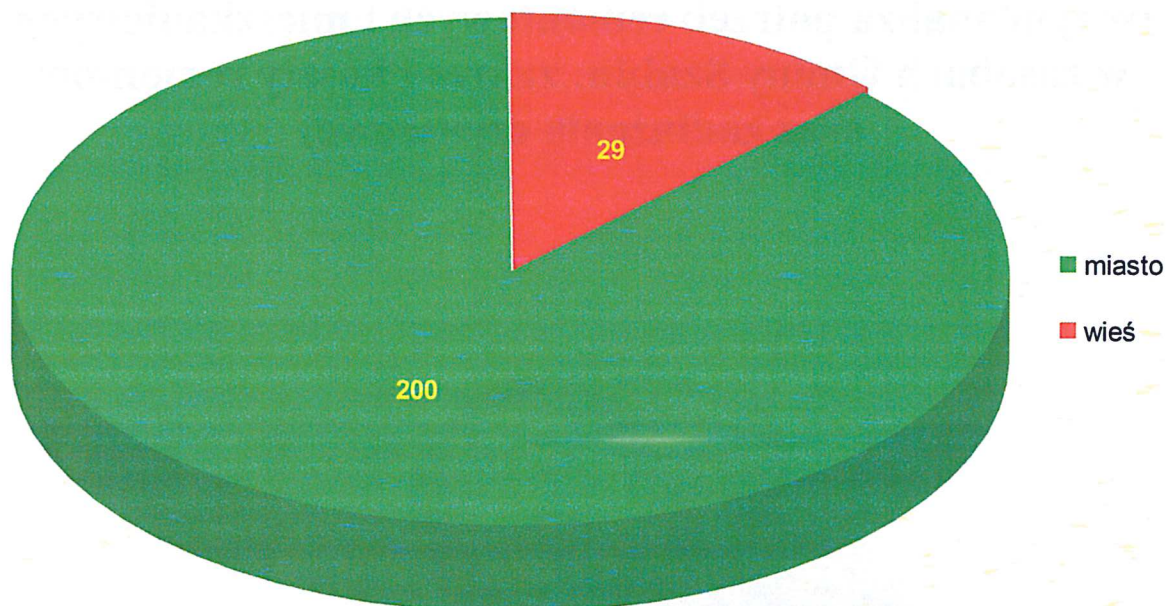


Szubin, czerwiec 2017 r.

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 2016 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 |
|---------------|--|--|--|
| Miasto | 17 budynków 148 mieszkań o pow. użytkowej 5.648,37 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 | 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 | 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 |
| RAZEM | | 148 | 5648,37 |
| 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 | 1 | 45,16 |
| 9. | Stary Jarużyn 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 9.172,00 m² (miasto: 7.851,79 m², wieś: 1.320,21m²). Przeciętna powierzchnia lokalu to 40,05 m² (miasto: 39,26 m², wieś: 45,52 m²). W zasobach komunalnych zamieszkuje 722 osoby, tj. ok. 3 % wszystkich mieszkańców gminy i miasta. Na jedną osobę przypada średnio 12,70 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 3 osoby na jeden lokal.

Na koniec 2016 r. rejestr rodzin ubiegających się o przydział mieszkania z zasobów Gminy obejmował 114 aktualnych wniosków, z czego 21 wpłynęło w trakcie roku 2016. W tym samym czasie część spraw uległo dezaktualizacji (zmiana miejsca zamieszkania, wyjazd za granicę, zgon itp.).

Na lokal socjalny oczekuje aktualnie jedna rodzina uprawniona na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z lokalu Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie. Z tytułu niedostarczenia lokalu, od czerwca 2015 r., Gmina płaci do spółdzielni odszkodowanie; aktualnie jest to 524,98 zł miesięcznie.

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:

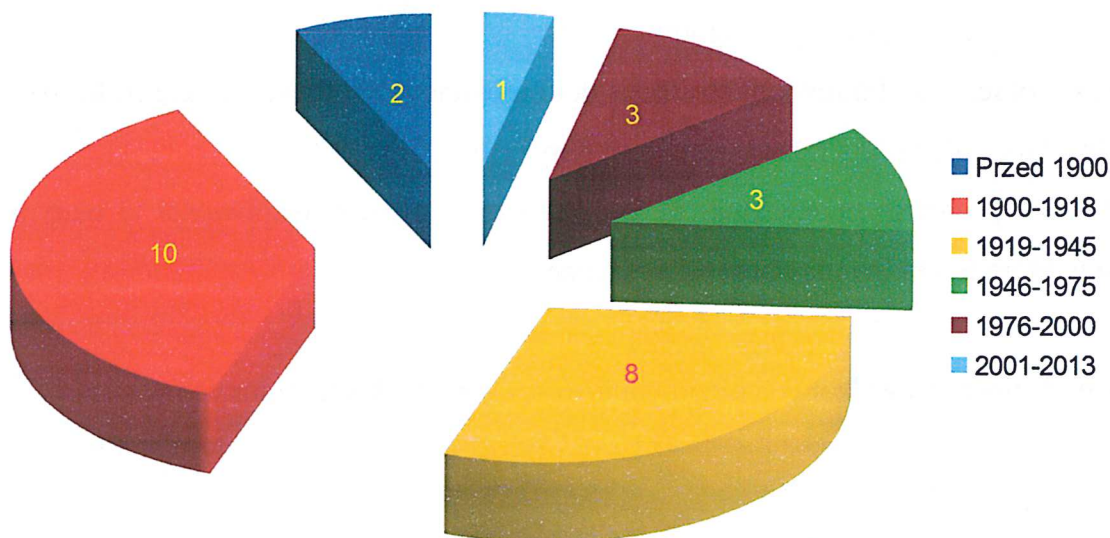
- budynek byłego internatu Zakładu Poprawczego w Szubinie usytuowany przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie, gdzie funkcjonuje Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Zespół Kuratorskiej Służby Sądowej SR w Szubinie oraz stołówka prowadzona przez Parafialny Oddział Akcji Katolickiej,
- budynek przy ul. Winnica 15 w Szubinie,
- budynek przy ul. Winnica 17 w Szubinie,

- pomieszczenia po byłej kotłowni lokalnej przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie wykorzystywane przez Parafialny Oddział Akcji Katolickiej. Są one również miejscem garażowania szkolnego busa, a część pomieszczeń wykorzystywana jest na potrzeby składowe Gminy. Obecnie trwa proces wyłaniania wykonawcy przebudowy tego obiektu 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.

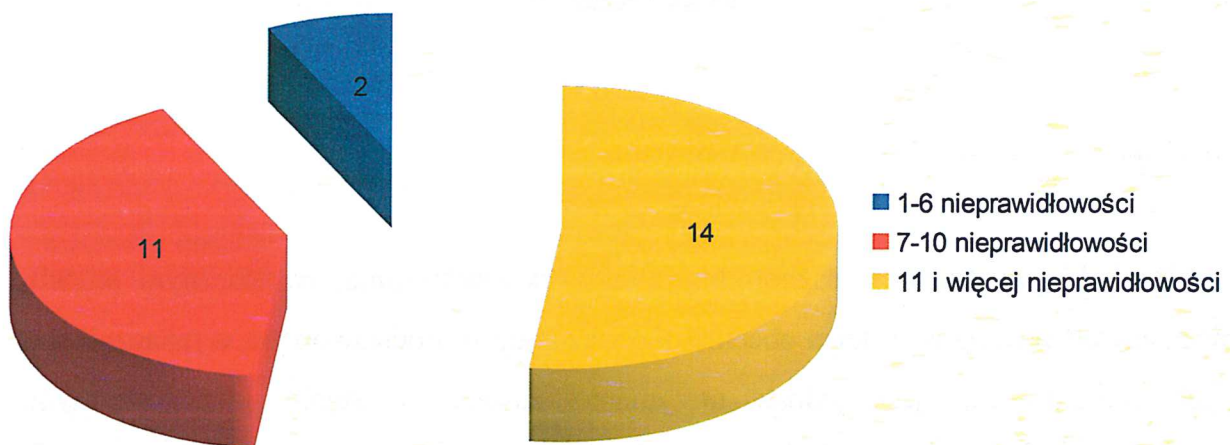
Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania, w znacznym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest jednak utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszone, co uzależnione jest od możliwości finansowych Gminy. Ważnym aspektem w 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 (75 % wszystkich 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 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,
- 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, Gmina nie posiada środków.

Na uwagę zasługuje również fakt, że z uwagi na zły stan techniczny, w 2016 r. rozebrano część budynku wielorodzinnego przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie.

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

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 2016 roku

wysłano 231 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 2016 roku skierowano 26 pozwów o wydanie nakazu zapłaty należności czynszowych. Z egzekucji komorniczej wpłynęło 14.011,62 zł tytułem należności głównej oraz 1.726,67 zł tytułem zasądzonych odsetek. W związku z zaległościami w opłatach za mieszkanie oraz nieprzestrzeganiem porządku domowego, w 2016 roku gmina posiadała 6 wyroków eksmisyjnych, z czego zrealizowany został jeden wyrok. Rodzina została eksmitowana do pomieszczenia tymczasowego. Kolejny wyrok został wykonany 8 czerwca br., a następne dwa znajdują się u komornika z wnioskiem o przeprowadzenie eksmisji.

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. Jeden z lokatorów odpracował swój dług w całości (2.424,84 zł).

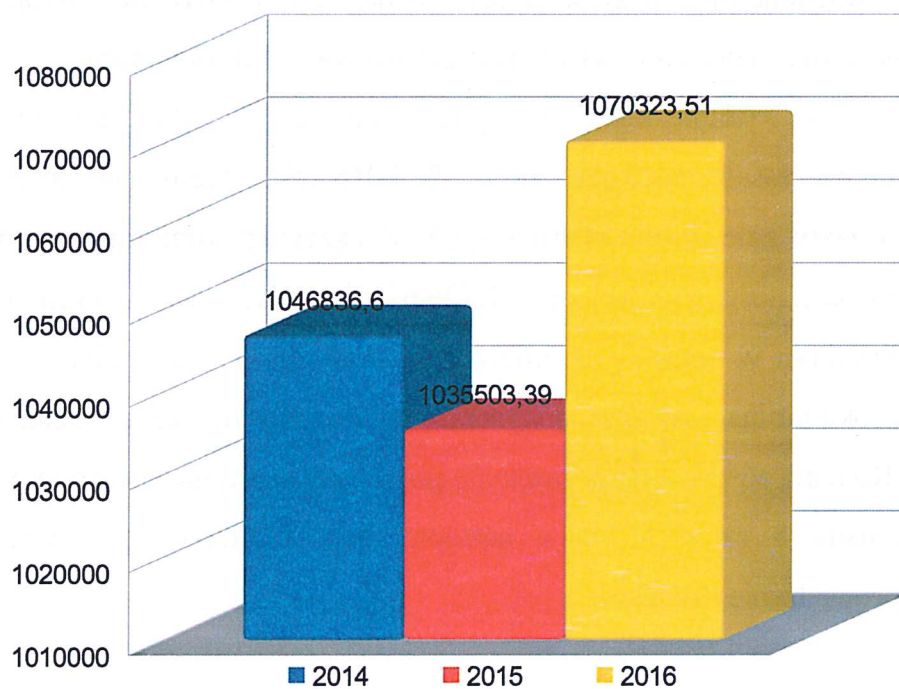
Ściągalność opłat z tytułu najmu mieszkań komunalnych za 2016 rok przedstawia się następująco:

W 2016 r. z tytułu opłat zaległych i bieżących za lokale wpłynęło do budżetu 1.070.323,51 zł przy przypisie w kwocie 1.087.292,87 zł.

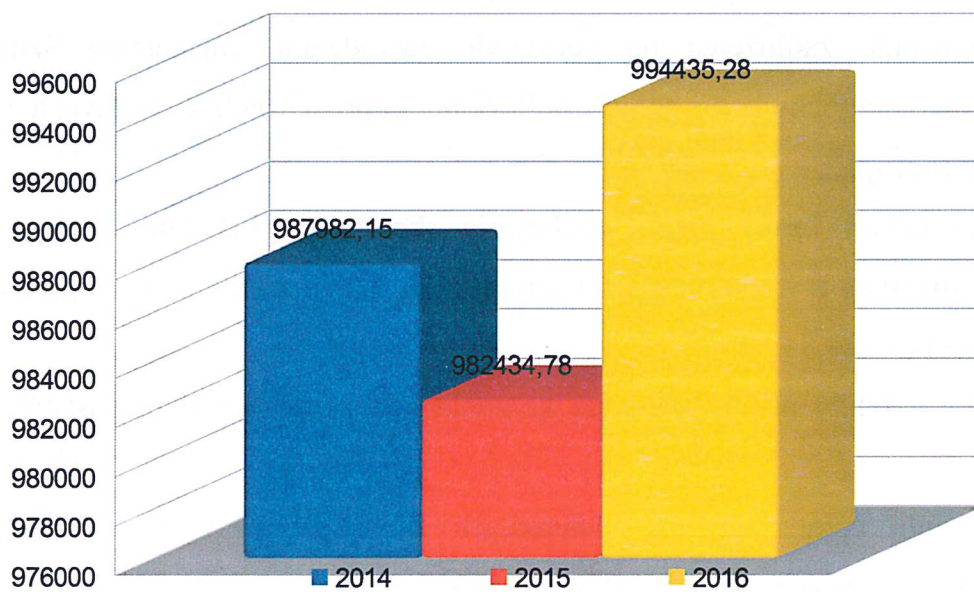
W celu szerszego zobrazowania sytuacji finansowej w zakresie wpływów zaległych i bieżących, poniżej przedstawiono wykresy:

Wykres nr 4. Wpłaty należności ogółem za okres 2014-2016 (zł).

Źródło: opracowanie własne

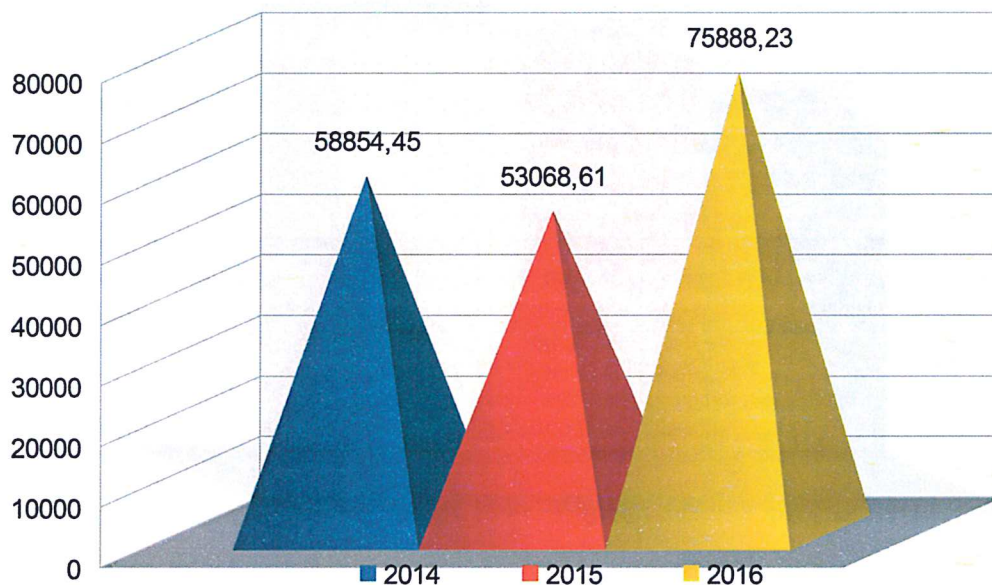


Wykres nr 5. Wpłaty należności bieżące za okres 2014-2016 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Wykres nr 6. Wpłaty należności zaległe za okres 2014-2016 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 7. Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2014-2016 przedstawione tabelarycznie:

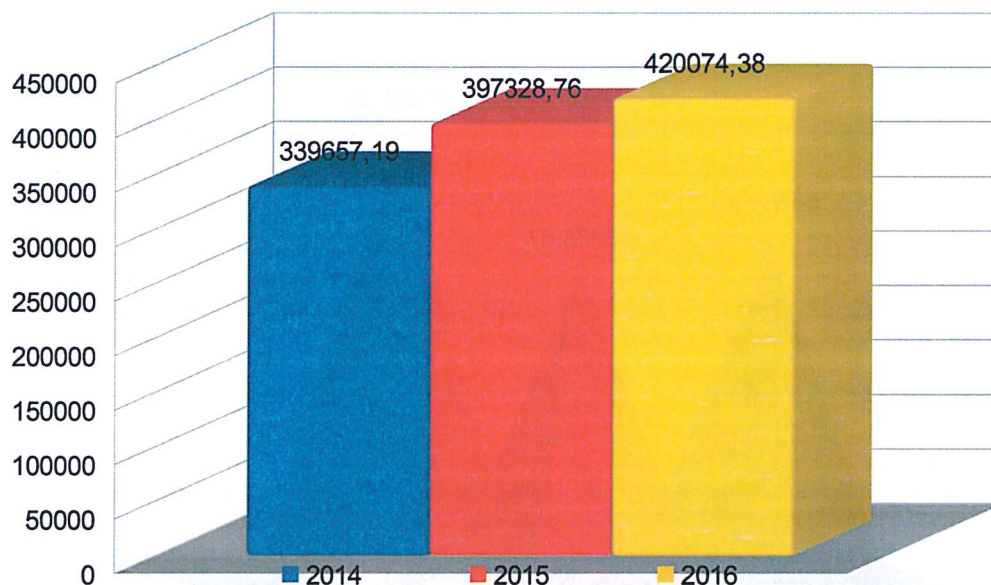
| Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2014-2016 | | | | | | |
|--|--------------|------|--------------|------|------------|------|
| | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
| | Zł | % | Zł | % | Zł | % |
| Wpłaty ogółem | 1.046.836,60 | 100 | 1.035.503,39 | 100 | 1070323,51 | 100 |
| Wpłaty zaległe | 58.854,45 | 5,6 | 53.068,61 | 5,1 | 75888,23 | 7,1 |
| Wpłaty -bieżące | 987.982,15 | 94,4 | 982.434,78 | 94,9 | 994435,28 | 92,9 |

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 2014-2016 przedstawia poniższy wykres:

Wykres nr 7. Zadłużenie za okres 2014 – 2016 (zł).

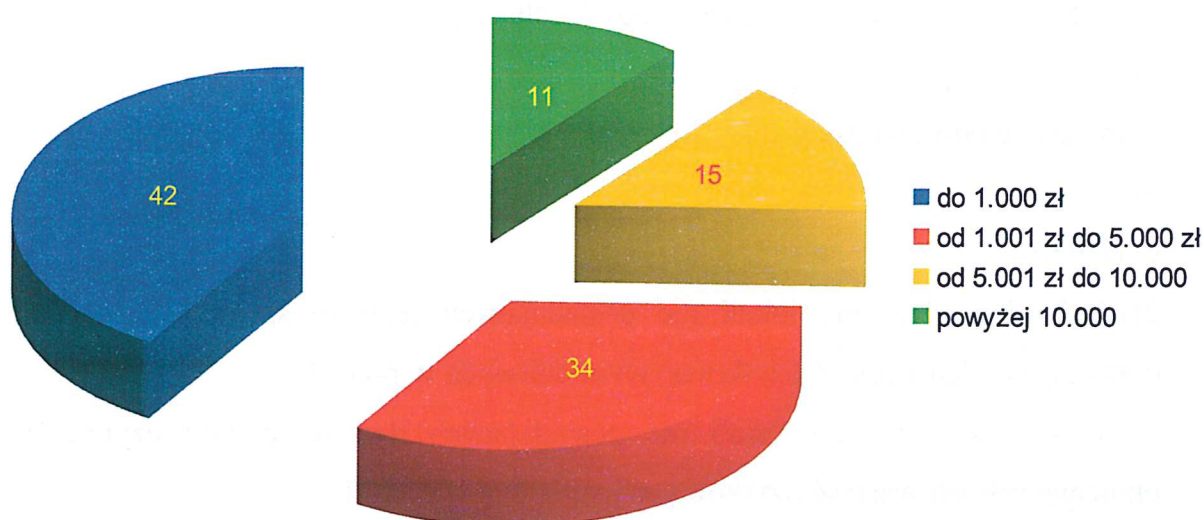


Źródło: opracowanie własne.

Zadłużenie na koniec 2014 r. wynosiło 339.657,19 zł, na koniec 2015 r. 397.328,76 zł, zaś na koniec 2016 r. stanowiło już kwotę 420.074,38 zł. Z przedstawionego wykresu wynika, że zadłużenie w 2015 r. wzrosło o 17 % , tj. o 57.671,57 zł w stosunku do roku 2014. Natomiast jeśli chodzi o rok 2016 zadłużenie zwiększyło się 6 % , tj. o 22.745,62 zł w stosunku do roku 2015.

Poniższy wykres przedstawia podział zaległości wg ich wysokości.

Wykres nr 8. Zaległości wg ich wysokości.



Źródło: opracowanie własne.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. 102 najemców zalegało z płaceniem należności za wynajmowane lokale mieszkalne. Aż 60 najemców posiada zaległość w wysokości powyżej 1.000,00 zł. 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 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 19 maja 2015 roku w następujących wysokościach:

- 1) 5,15 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) 4,89 zł za 1m² dla lokali nie posiadających jednego spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 3) 4,64 zł za 1m² dla lokali nie posiadających dwóch spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 4) 4,38 zł za 1m² dla lokali nie posiadających trzech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 5) 4,12 zł za 1m² dla lokali nie posiadających czterech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową wymienionych w p-cie 1,
- 6) 3,86 zł za 1m² dla lokali nie posiadających pięciu spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 7) 6,70 zł za 1m² dla lokali podnajmowanych przez Gminę.

Stawki te nie uległy zmianie w roku 2016 gdyż ich wzrost jest uzależniony od inflacji. W przypadku deflacji, jaka miała miejsce w ostatnich dwóch latach, stawki nie zmieniają się.

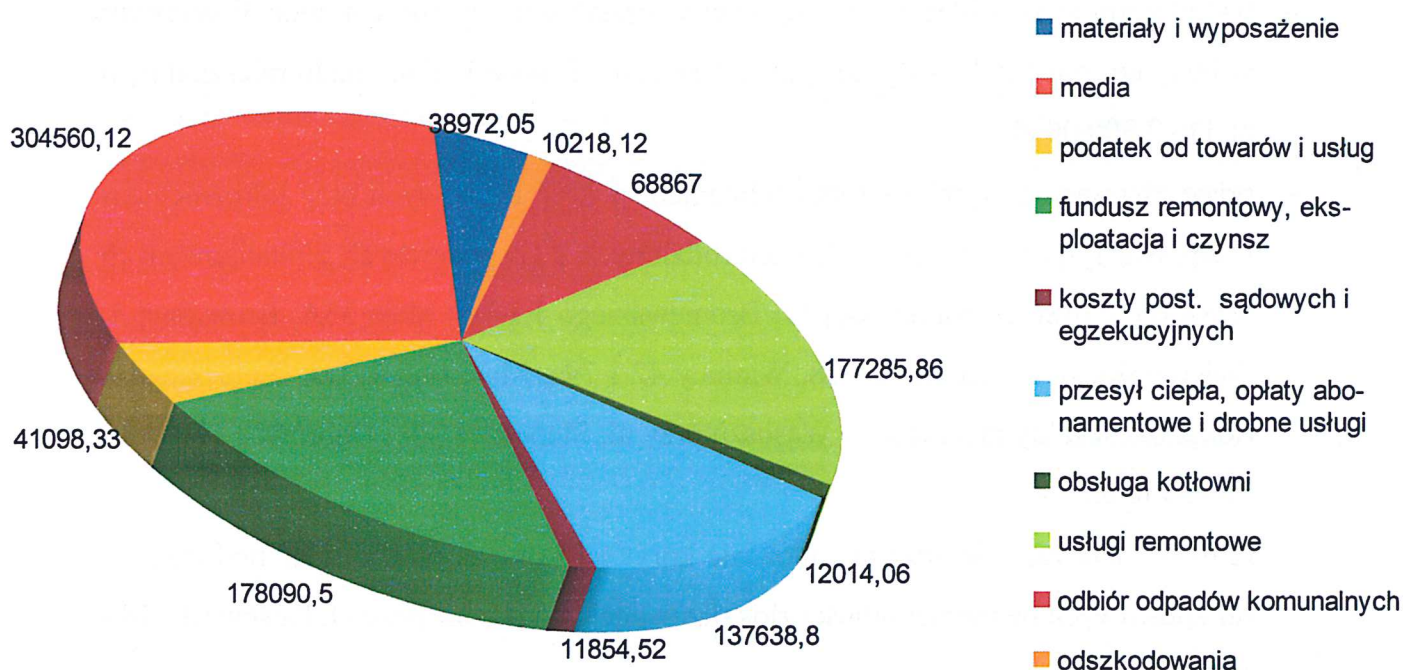
Aktualnie zasady polityki czynszowej reguluje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 – 2020, zgodnie z jego zapisami wzrost stawek czynszu będzie uzależniony od inflacji.

5. Realizacja wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Zarządzania Budynkami w 2016 r. wydatkowano kwotę **980.599,36 zł**. Dla porównania w 2015 r. była to kwota **887.525,85 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 w roku 2016 - **177.285,86 zł**, gdyż w trakcie roku udało się pozyskać na ten cel dodatkowe środki. W ramach tej kwoty wykonano:

- prace związane z wymianą drzwi zewnętrznych wraz z ościeżnicą i niezbędnym osprzętem oraz wymianą uszkodzonego oszklenia okna w budynku wielorodzinnym,

- zlokalizowanym w Szubinie przy ul. Młyńskiej 20 - 2.926,35 zł;
- naprawę instalacji zbiorczej TV w budynkach wielorodzinnych przy ul. Broniewskiego 3 i 4 (wymiana urządzeń multiswitchowych) oraz 3 Maja 33a w Szubinie – 6.408,89 zł;
 - przebudowę (zbudowanie elektronicznych układów zastępczych z zaworami trójdrogowymi iglicowymi zamiast stabilizatorów ciepłej wody użytkowej), w tym wymiana niezbędnych (skorodowanych) elementów instalacji węzłów cieplnych, zlokalizowanych w budynkach przy ul. Wł Broniewskiego 3, 4 i 5 w Szubinie - 15.732,12 zł;
 - wkład kominowy z blachy żaroodpornej w przewodzie dymowym, zlokalizowanym w budynku mieszkalno-użytkowym w Grzecznej Pannie 1 (dot. lokalu mieszkalnego nr 1) - 2.300,00 zł;
 - prace związane z wymianą i uszczelnieniem pokryć dachowych oraz udrożnieniem i naprawą rynien w budynkach wielorodzinnych i gospodarczych zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Nakielskiej 17, Broniewskiego 1 i 3, 3 Maja 33A, Browarnej 5, Paderewskiego 5, Kościuszki 18, Winnicy 42 i 79a, Mostowej 1, Os. Cieleckiego 3 (lokal mieszkalny nr 4) oraz w Wąsoszu przy ul. Słonecznej 20 i Dąbrówce Słupskiej 20 - 39.066,52 zł;
 - remont kanalizacji deszczowej, ułożenie koryt ściekowych oraz montaż brakujących rur spustowych na nieruchomości zlokalizowanej w Szubinie przy ul. Kościuszki 18 - 1.999,99 zł;
 - chodnik, wjazd oraz ułożono koryta ściekowe na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Browarnej 8 w Szubinie - 10.464,35 zł;
 - remont (odświeżenie) lokalu mieszkalnego nr 1, zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Młyńskiej 20 w Szubinie (w tym m.in.: naprawa podłóg, drzwi zewnętrznych i instalacji wod.-kan.) - 900,00 zł;
 - nową pokrywą stalową do zbiornika bezodpływowego, obsługującego lokal mieszkalny nr 5, zlokalizowany na terenie nieruchomości przy ul. Szkolnej 9a w Rynarzewie – 280,00 zł;
 - prace związane z wymianą uszkodzonych desek w podłodze oraz drewnianej poręczy balustrady na klatce schodowej (I piętro) budynku wielorodzinnego

- przy ul. Ogrodowej 12 w Szubinie – 650,00 zł;
- naprawę uszkodzonych drzwi zewnętrznych (stołówka) oraz zapadniętej opaski przy budynku użytkowym, zlokalizowanym przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie – 450,00 zł;
 - przemurowanie trzech spękanych kominów oraz naprawę przeciekającego pokrycia dachowego budynku zlokalizowanego w Niedźwiadach 9 – 7.790,03 zł;
 - postawienie pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym nr 1, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym przy ul. Os. Cieleckiego 6 w Szubinie – 1.900,00 zł;
 - prace związane z wymianą oraz usuwaniem awarii na instalacjach wod.-kan. oraz grzewczej (wymiana przeciekających zaworów i śrubunków, skorodowanych odcinków instalacji, przeciekających lub niesprawnych wodomierzy oraz udrażnianie rur kanalizacyjnych i ich wymiana) w budynkach wielorodzinnych i użytkowych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Broniewskiego 1 (lokal mieszkalny nr 6), 3 (lokal mieszkalny nr 12), 4 (lokal mieszkalny nr 6) i 5, 3 Maja 29 (lokal mieszkalny nr 6), Paderewskiego 5 (na zewnątrz budynku), Kcyńskiej 34 (kotłownia gazowa), Browarnej 5 (lokal mieszkalny nr 3 i 4) i Ogrodowej 12 (lokal mieszkalny nr 1), Os. Cieleckiego 6 (lokal mieszkalny nr 1), Kościuszki 18 (na zewnątrz budynku) oraz w Żurczynie 1 i 2 – 57.468,99 zł;
 - naprawę, przebudowę i wymianę instalacji elektrycznych w budynkach wielorodzinnych i użytkowych, zlokalizowanych w Szubinie przy Ogrodowej 12 (lokal mieszkalny nr 1), Kcyńskiej N.O. 4 (lokal mieszkalny nr 5), Paderewskiego 5 (lokal mieszkalny nr 2), Kościuszki 18 (korytarz i klatka schodowa), Browarnej 8 (korytarz, klatka schodowa oraz lokal mieszkalny nr 3), Broniewskiego 3 (klatka schodowa), 4 (klatka schodowa) i 5 (na zewnątrz budynku, klatka schodowa oraz w lokalu mieszkalnym nr 4), Mostowej 1 (lokal mieszkalny nr 2), Os. Cieleckiego 6 (lokal mieszkalny nr 1), Jana Pawła II 3 (lokal mieszkalny), 3 Maja 39 (lokal mieszkalny nr 8) oraz w Chomętowie 24 (lokal mieszkalny nr 3) i w Rynarzewie przy ul. Szkolnej 9a (lokal mieszkalny nr 5) – 28.948,62 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 **803.313,50 zł** z czego:

- **38.972,05 zł** wydano na zakup materiałów i wyposażenia przy czym 21.154,78 zł to koszt zakupu koks do kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie, zaś 17.817,27 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. Paderewskiego 5/3, Wł. Broniewskiego 4/8 i 5/4, Os. Cieleckiego 6/1, Mostowej 1 i Browarnej 5/3 oraz w ramach funduszu sołeckiego remont pomieszczenia gospodarczego w Żurczynie);
- **12.014,06 zł** wyniósł koszt obsługi kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie przez palacza świadczącego usługę na podstawie umowy zlecenia;
- **304.560,12 zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych, w tym za dostawę wody – 50.410,42 zł, energii elektrycznej – 30.929,74 zł, energii cieplnej – 190.623,25 zł i gazu – 32.596,71 zł;
- **178.090,50 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);
- **68.867,00 zł** – wyniosły opłaty związane z odbiorem odpadów komunalnych z terenu posesji stanowiących własność Gminy Szubin;

- **41.098,33 zł** stanowił podatek od towarów i usług (VAT), zaś **11.854,52 zł** koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- **10.218,12 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.
- **137.638,80 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 szlaku z terenu nieruchomości zlokalizowanej przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie (szlaka po sezonie grzewczym 2014/15); wykonanie przeglądu instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr 1, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym przy pl. Wolności 3B w Szubinie; usługa transportowa w związku z koniecznością wykonania eksmisji najemcy lokalu mieszkalnego.

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

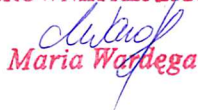
lokali mieszkalnych wszystkim potrzebującym mieszkańcom miasta i gminy, pozostającym w niedostatku.

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.

KIEROWNIK REFERATU


Maria Wardęga

Opracowali:

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