

**Protokół nr 16/20**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,**  
**Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego**  
**Rady Miejskiej w Szubinie**

15 czerwca 2020 r.

Dnia 15 czerwca 2020 roku w Rejonowej Bibliotece Publicznej w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 11, w godz. od 15.00 do 16.00 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie pod przewodnictwem pana **Marka Gajewskiego**.

Członkowie komisji zostali poinformowani o posiedzeniu mailowo 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, ocena ich stanu technicznego, opłaty za lokale i zaległości z tego tytułu (mieszkania komunalne i socjalne, lokale użytkowe) za rok 2019.
- 2) Omówienie materiałów na sesję z zakresu działalności komisji.
- 3) Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu był pan **Artur Michalak**.

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

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

Przewodniczący przedstawił protokół nr 15/20 z poprzedniego posiedzenia komisji. Protokół przyjęto bez uwag / ~~z uwagami~~<sup>\*</sup>. ~~Uwagi stanowią załącznik nr... do protokołu.~~

## Omawiane tematy posiedzenia:

Obrady komisji odbyły się pod przewodnictwem pana Marka Gajewskiego.

Pierwszą omawianą sprawą była **informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi, ocena ich stanu technicznego, opłaty za lokale i zaległości z tego tytułu (mieszkania komunalne i socjalne, lokale użytkowe) za rok 2019.**

Temat przedstawiła pani Maria Wardęga – kierownik Referatu Zarządzania Budynkami. Informacja stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

Pan Remigiusz Kasprzak wspominał o niezadowoleniu mieszkańców w sprawie braku skuteczności w procesie windykacji.

Pani Wardęga zaznaczyła, że do osób zalegających z płaceniem należności za wynajmowane lokale wysyłane są sukcesywnie wezwania do spłaty zaległości. Systematycznie prowadzone są też rozmowy z dłużnikami.

Pojawiło się również pytanie dotyczące projektu bloków przy ul. Powstańców Wielkopolskich, które miałyby stworzyć osiedle komunalne. Wyczerpującej odpowiedzi udzielił burmistrz pan Mariusz Piotrkowski.

W następnym punkcie posiedzenia była mowa o pięciu merytorycznych projektach uchwał, z których trzy pierwsze (tytuły projektów ujęte niżej) zostały jednogłośnie przyjęte przez członków Komisji, a pozostałe odrzucono.

Ostatnim poruszonym tematem były zmiany w budżecie, a dokładniej kwestia przebudowy ulicy Sportowej w Szubinie. Zadanie zostało zakwalifikowane do dofinansowania z Funduszu Dróg Samorządowych. Wnioskowana kwota dofinansowania: 663 260,00 zł tj. na poziomie 50%. Wszystkie wątpliwości zostały wyjaśnione przez burmistrza Mariusza Piotrkowskiego.

### Sprawy bieżące i wnioski wysunięte przez Komisję.

Lp.	Treść wniosku / sprawy	Uwagi
1.	brak	
2.		
3.		

### Głosowanie w sprawie opinii nad projektami uchwał.

Lp.	Tytuł projektu uchwały	Głosowanie		
		za	przeciw	wstrzymał się
1.	w sprawie zasad udzielania dotacji celowej na dofinansowanie zadań bieżących z budżetu Gminy Szubin polegających na ochronie powietrza poprzez redukcję niskiej emisji zanieczyszczeń na terenie gminy Szubin. (projekt_4)	6	0	0
2.	w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Szubin. (projekt_5)	6	0	0
3.	w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości ich zagospodarowania w zamian za uiszczaną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. (projekt_6)	6	0	0
4.	w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i stawki tej opłaty. (projekt_7)	0	5	1
5.	w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właściciela nieruchomości. (projekt_8)	0	6	0

**Omówione informacje/analizy/sprawozdania itp.**

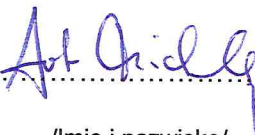
Lp.	Tytuł	przyjęto	nie przyjęto
1.	Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi, ocena ich stanu technicznego, opłaty za lokale i zaległości z tego tytułu (mieszkania komunalne i socjalne, lokale użytkowe) za rok 2019.	tak	-

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

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant

Przewodniczący Komisji

  
.....  
/Imię i nazwisko/

  
.....  
/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, ocena ich stanu technicznego, opłaty za lokale i zaległości z tego tytułu (mieszkania komunalne i socjalne, lokale użytkowe) za rok 2019.

# Rada Miejska w Szubinie



## LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,  
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego  
Rady Miejskiej w Szubinie  
15 czerwca 2020 r.

Załącznik Nr 1  
do protokołu Nr 16/20  
z dnia 15.06.2020r.

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





# Rada Miejska w Szubinie

## LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,  
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego  
Rady Miejskiej w Szubinie  
15 czerwca 2020 r.

Załącznik Nr 2  
do protokołu Nr 16/20  
z dnia 15-06-2020r.

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

lp.	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.	Iwona Kubicki	Dyrektor OSiR	Iwona Kubicki
6.	Maria Wardęga	Kier. RZB	wardega
7.			
8.			
9.			
10.			



## 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 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 na adres e-mail: [iod@szubin.pl](mailto:iod@szubin.pl) lub listownie 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. Nie podanie wymaganych danych osobowych będzie skutkować brakiem możliwości wzięcia udziału 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.
7. Państwa dane osobowe przetwarzane będą przez okres wynikający z obowiązujących przepisów prawa w szczególności ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy.
8. Posiadają Państwo 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.

Biuro Rady Miejskiej  
w Szubinie

Wpł. 09. CZE. 2020

Załącznik Nr 3  
do protokołu Nr 16/20  
z dnia 15.06.2020r.

***Informacja z działalności w zakresie gospodarki  
budynkami i lokalami gminnymi za rok 2019  
(zasób budynków i lokali, stan techniczny,  
opłaty za lokale i zaległości z tego tytułu)***



***Szubin, czerwiec 2020 r.***

## 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin

Urząd Miejski w Szubinie jako zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin na dzień 31 grudnia 2019 r. administrował 231 lokalami mieszkalnymi – jak na wykresie i w tabelach poniżej:

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

28



*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>	18 budynków 153 mieszkań o pow. użytkowej 5.896,27 m <sup>2</sup>	43 mieszkań o pow. użytkowej 1877,04 m <sup>2</sup> w 20 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	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	6	266,49
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
<b>RAZEM</b>		<b>153</b>	<b>5896,27</b>
<b>Budynki na terenie wiejskim</b>			
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
<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. Keyńska 5	1	67,46
4.	ul. 3 Maja 29	2	60,78
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	2	88,40
16.	ul. Wyzwolenia 10	1	49,14
17.	ul. Wyzwolenia 11	3	144,87
19.	ul. Nowa 2	1	38,38
21.	ul. Św. Marcina 4	5	267,76
22.	ul. Św. Marcina 7	2	80,80
<b>RAZEM</b>		<b>43</b>	<b>1.877,04</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 Jaruzyn 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 9.301,08 m<sup>2</sup> (miasto: 7.980,87 m<sup>2</sup>, wieś: 1.320,21m<sup>2</sup>). Przeciętna powierzchnia lokalu to 40,26 m<sup>2</sup> (miasto: 39,50 m<sup>2</sup>, wieś: 45,52 m<sup>2</sup>). W zasobach komunalnych zamieszkuje 826 osób, tj. ok. 3,5 % wszystkich mieszkańców gminy. Na jedną osobę przypada średnio 12,70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 3 osoby na jeden lokal.

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

- budynek byłego internatu Zakładu Poprawczego w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie, gdzie funkcjonuje Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz stołówka Parafialnego Oddziału Akcji Katolickiej,
- budynek przy ul. Winnica 15 w Szubinie (była „harcówka”), gdzie aktualnie trawa wyposażenie nowo wyremontowanej świetlicy środowiskowej,
- budynek w Turze przy Osadzie Leśnej z trzema garażami,
- budynek poszkolny w Niedźwiadach po kompleksowym remoncie gdzie tworzone jest Centrum Astronomiczno-Kulturalno-Dydaktyczne; trwa wyposażanie obiektu.
- punkt przedszkolny w budynku Ośrodka Zdrowia w Królikowie,
- 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,
- budynek byłej drukarni zakładu poprawczego przejęty od Skarbu Państwa w celu utworzenia miejsca pamięci „OFLAG 64” ,
- budynek przy ul. Winnica 19 w Szubinie gdzie planowane jest utworzenie domu

dziennego pobytu dla osób starszych

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 oraz w przypadku awarii. Potrzeby w tym zakresie są jednak nadal znaczne. Coraz większa ilość elektrycznych sprzętów gospodarstwa domowego powoduje, że obciążenia instalacji elektrycznych są znacznie większe od tych dla jakich je projektowano. Obecnie nie odpowiadają one parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji.

Niemal cały zasób nieruchomości (98%) posiada opomiarowaną instalację wodociągową i kanalizacyjną, która jest również sukcesywnie wymieniana w niezbędnym zakresie. Instalacje te po długoletniej eksploatacji są skorodowane i wykazują dużą awaryjność. Wiąże się to z koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na utrzymanie ich w stanie przydatnym do użytku.

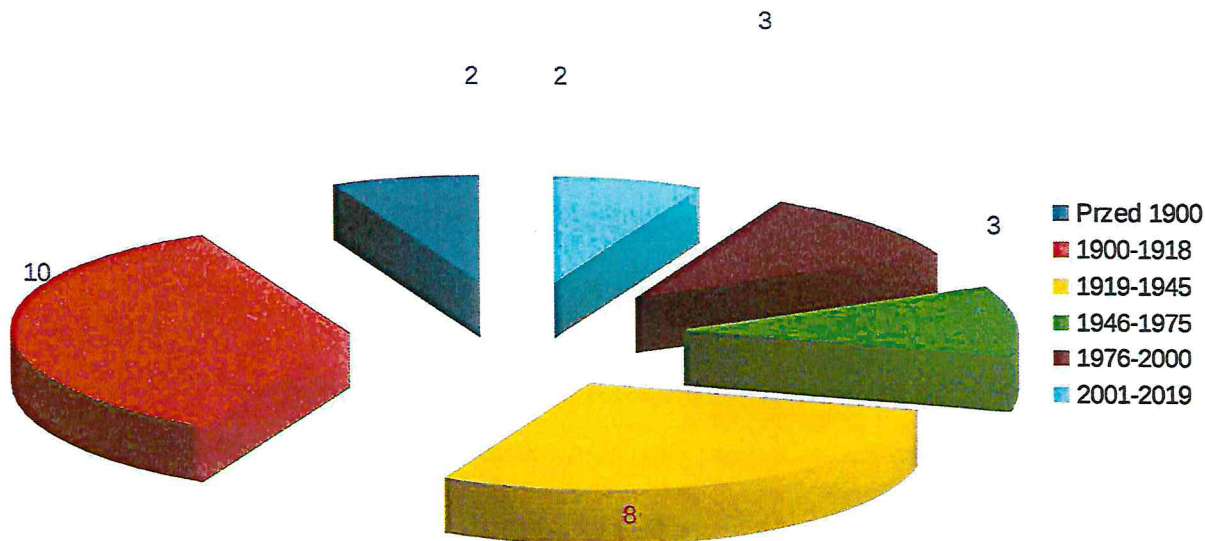
W instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 40 % lokali gminnych, w instalację ciepłej wody użytkowej 33 %. Stan tych instalacji jest dostateczny.

## **2. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin.**

Stan techniczny budynków gminnych niezmiennie od lat pozostawia wiele do życzenia. 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.

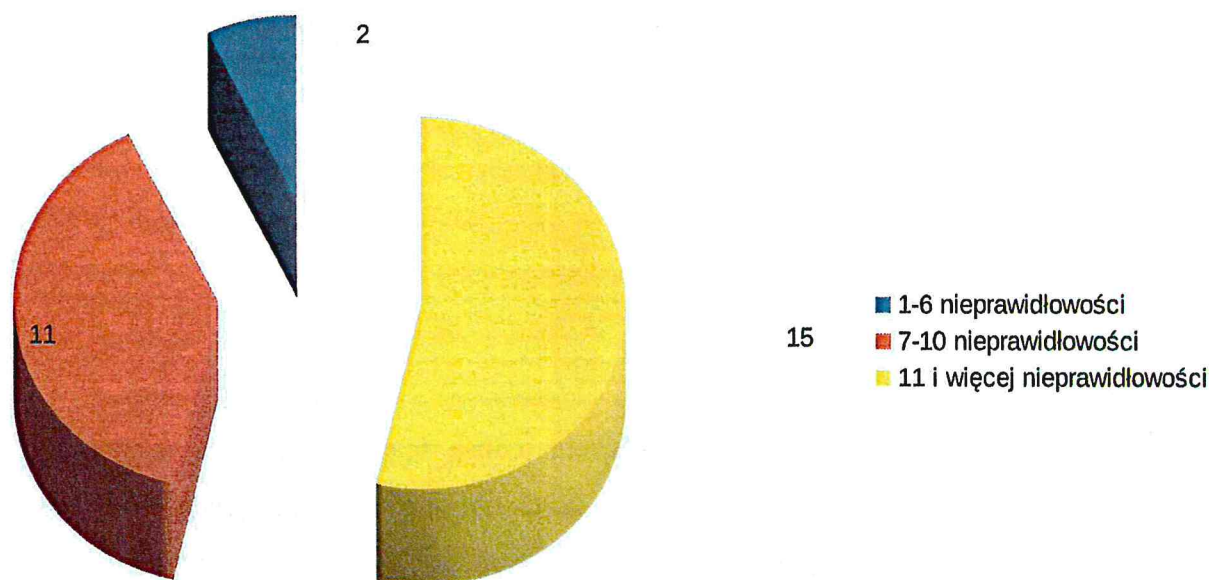
Budynki przedstawiają różny stan zużycia jednak ich zdecydowana większość, w znacznym stopniu, odbiega od wymogów i norm obecnie obowiązujących. W miarę posiadanych środków Gmina Szubin, jako właściciel tych zasobów, stara się utrzymać je w stanie niepogorszonym. To jednak zbyt mało aby można było powiedzieć, że zasób utrzymywany jest należycie.

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 znaczny stopień zużycia ale też oznaki

dewastacji. 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). Niepokojący jest także stan stolarki okiennej. Znaczna część budynków gminnych wymaga natychmiastowej, przynajmniej częściowej, naprawy bądź wymiany okien.

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 podczas przeprowadzonego w roku 2019 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.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny (przedawaryjny) w 2019 r. dwa budynki gospodarcze (Szubin, ul. Winnica 42 i T. Kościuszki 18) oraz budynek w Szubinie przy ul. Jana Pawła II 46, nie zostały dopuszczone do dalszego użytkowania. Dla dwóch z nich w 2020 r. przygotowano dokumentację rozbiórkową. Termin rozbiórki uzależniony będzie od możliwości finansowych gminy.

Na bieżąco monitorowany jest budynek wielorodzinny, zlokalizowany w Szubinie przy ul. Browarnej 5. Z przygotowanej ekspertyzy wynika, że trzeba go pilnie kompleksowo wyremontować. Jest to jednak ekonomicznie nieuzasadnione przy czym żaden remont nie zapewni polepszenia warunków funkcjonalnych tego obiektu. Stąd też decyzja o przeznaczeniu budynku do rozbiórki. Wiąże to się z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych dla sześciu rodzin. Obecnie przygotowwany jest lokal

dla jednej z nich.

### **3. Czynsze i opłaty za lokale, zaległości z tego tytułu oraz ściągalność zaległych należności.**

Koszty bieżącego utrzymania zasobów pokrywane są częściowo 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 wynikające z zarządzenia z dnia 22 maja 2020 roku, w następujących wysokościach:

- 1) 5,45 zł za 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> dla lokali nie posiadających jednego spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 3) 4,91 zł za 1m<sup>2</sup> dla lokali nie posiadających dwóch spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 4) 4,63 zł za 1m<sup>2</sup> dla lokali nie posiadających trzech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w p-cie 1,
- 5) 4,36 zł za 1m<sup>2</sup> dla lokali nie posiadających czterech spośród czynników obniżających ich wartość użytkową wymienionych w p-cie 1,
- 6) 4,09 zł za 1m<sup>2</sup> dla lokali nie posiadających pięciu spośród czynników obniżających ich wartość użytkową, wymienioną w p-cie 1,
- 7) 7,10 zł za 1m<sup>2</sup> dla lokali podnajmowanych przez Gminę.

Do osób zalegających z płaceniem należności za wynajmowane lokale wysyłane są sukcesywnie wezwania do spłaty zaległości (w 2019 r. wysłano 155 wezwań). Najemcy

posiadający największe zadłużenia uprzedzani są o możliwości wypowiedzenia najmu. Systematycznie prowadzone są też rozmowy z dłużnikami. Mimo to zaległości w opłatach związanych z najmem lokali znacznie wzrosły w porównaniu do roku 2018. Trudno jednoznacznie stwierdzić co jest tego przyczyną. Zmniejszająca się ilość osób korzystających z dodatków mieszkaniowych (w roku 2018 najemcom lokali komunalnych wypłacone zostały 952 dodatki na kwotę 207.250,62 zł, natomiast w 2019 roku 772 dodatki na kwotę 181.440,60 zł) zdaje się wskazywać na wzrost dochodów w gospodarstwach domowych jednak nie przekłada się to na spłatę zadłużeń.

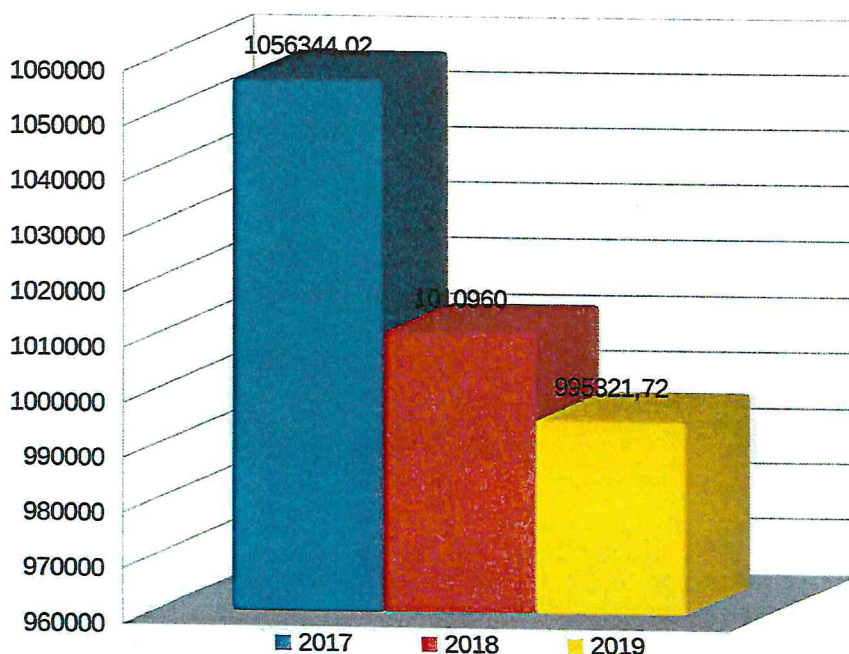
Niewielkim zainteresowaniem cieszy się również forma spłaty zadłużenia poprzez świadczenie innego rodzaju (tzw odpracowanie zaległości). W 2019 r. w ten sposób „odrobione” zostało tylko 820,00 zł.

Zmniejszyły się też kwoty z egzekucji komorniczych skąd wpłynęło 2.814,21 zł tytułem należności głównej oraz 1.496,66 zł tytułem zasądzonych odsetek. W efekcie zadłużenie na koniec 2019 r. wynosi 607.487,46 zł.

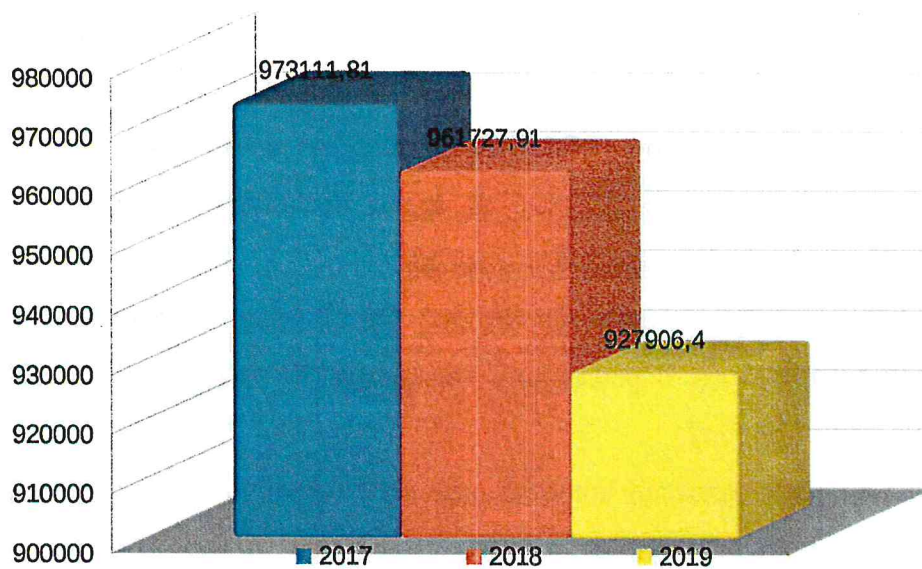
Dla lepszego zobrazowania sytuacji w zakresie wpływów zaległych i bieżących, poniżej przedstawiono wykresy:

Wykres nr 4. Wpłaty należności ogółem za okres 2017-2019 (zł).

Źródło: opracowanie własne

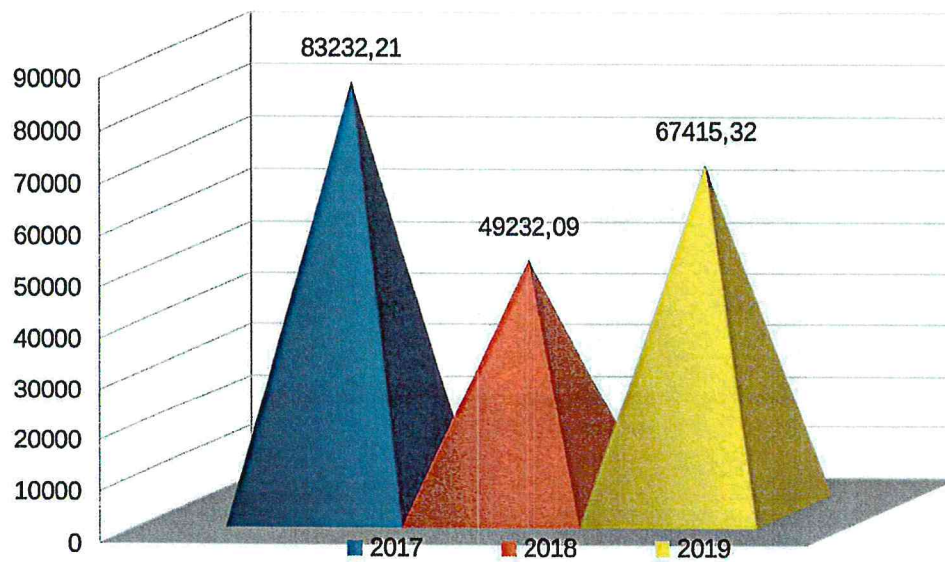


Wykres nr 5. Wpłaty należności bieżące za okres 2017-2019 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Wykres nr 6. Wpłaty należności zaległe za okres 2017-2019 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

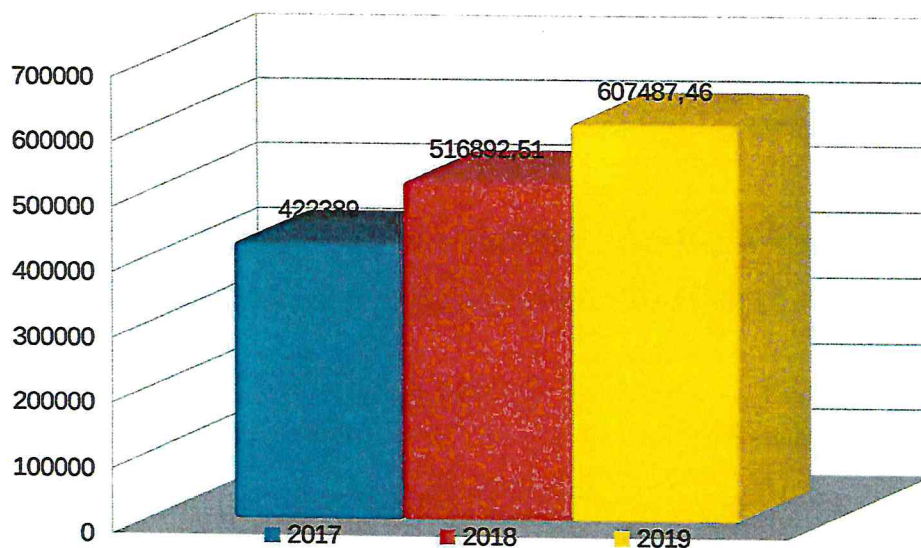
Tabela 7. Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2017-2019 przedstawione tabelarycznie:

Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2017-2019						
	2017		2018		2019	
	Zł	%	Zł	%	Zł	%
<b>Wpłaty ogółem</b>	1056344,02	100	1010960,00	100	995321,72	100
<b>Wpłaty zaległe</b>	83232,21	7,88	49232,09	4,87	67415,32	6,77
<b>Wpłaty -bieżące</b>	973111,81	92,12	961727,91	95,13	927906,68	95,13

Źródło: opracowanie własne

Saldo zadłużenia za lata 2017-2019 przedstawia poniższy wykres:

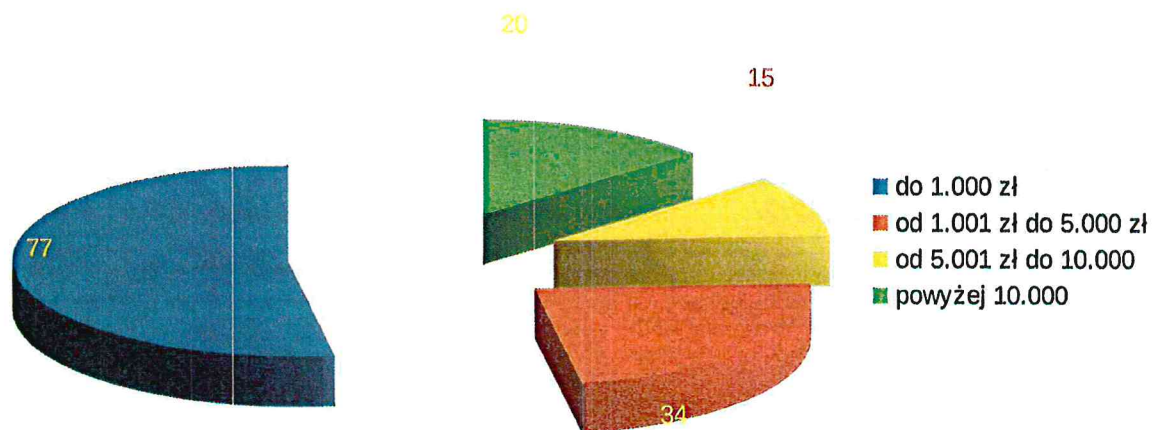
Wykres nr 7. Zadłużenie za okres 2017 – 2019 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Poniższy wykres przedstawia podział zaległości wg ich wysokości.

Wykres nr 8. Zaległości wg ich wysokości.



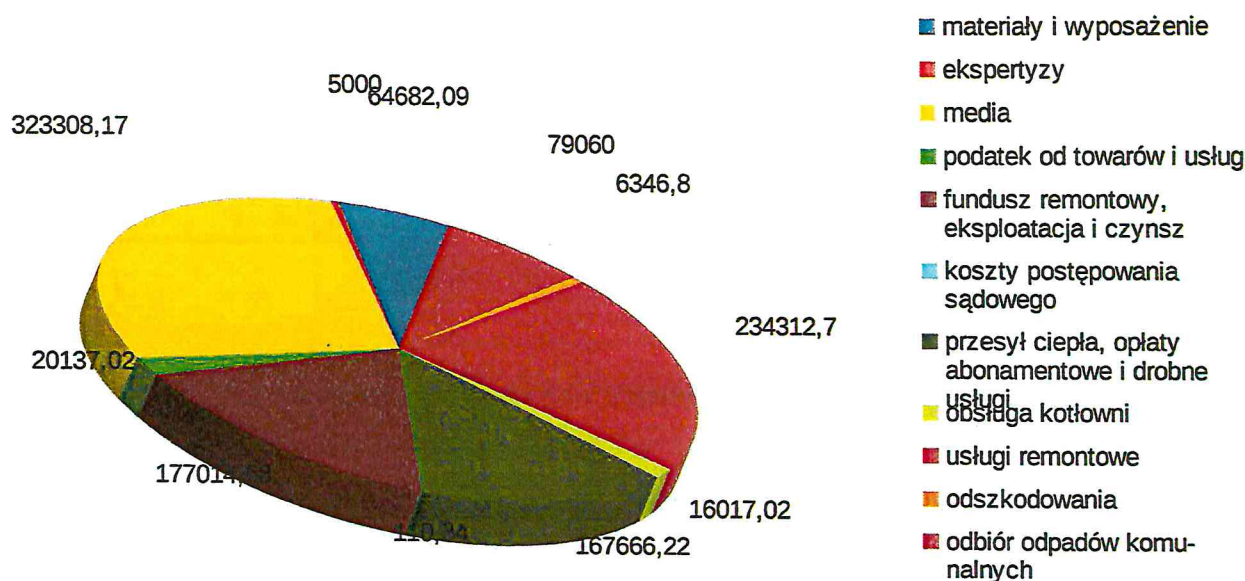
Źródło: opracowanie własne.

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

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Zarządzania Budynkami w 2019 r. wydatkowano kwotę **1.093.655,04**. Dla porównania w 2018 r. była to kwota **976.627,13 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 2019 – **234.312,70 zł**, gdyż w trakcie roku udało się pozyskać na ten cel dodatkowe środki. W ramach tej kwoty wykonano:

- prace polegające na wymianie pieców kaflowych, zlokalizowanych w lokalach mieszkalnych w Słonawach 28/3 i Szubinie przy ul. Broniewskiego 2/13, Maja 33/6 oraz Grudzielskiego 11/6 - 6.975,16 zł ;
- demontaż 37 szt. istniejących drewnianych okien oraz dostarczenie i zamontowanie 37 szt. nowych, kompletnych okien PCV białych wraz z robotami wykończeniowymi w budynku wielorodzinnym w Szubinie przy ul. Broniewskiego 3 oraz Smolnikach 11 - 45.576,76 zł;
- demontaż 3 szt. istniejących drzwi oraz dostarczeniu i zamontowaniu nowych, kompletnych 3 szt. drzwi zewnętrznych wraz ościeżnicami i niezbędnym osprzętem w budynkach wielorodzinnych w Szubinie przy ul. Broniewskiego 4 i 5

- oraz 3 Maja 33a/2 - 11.488,53 zł;
- naprawę drzwi zewnętrznych oraz regulację okien na klatce schodowej w budynkach wielorodzinnych w Szubinie przy ul. Broniewskiego 1/2, 3 i 4 oraz Kilińskiego 2 w Szubinie - 4.250,63 zł;
  - usługę remontową w lokalu mieszkalnym nr 4, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym przy ul. 3 Maja w Szubinie (w tym m.in. przygotowanie podłoża, gruntowanie, szpachlowanie, gładzenie oraz malowanie ścian i sufitów pow. ok. 200 m<sup>2</sup>; malowanie farbą olejną stolarki otworowe i listew przypodłogowych; demontaż i montaż okładzin podłogowych, utylizacja odpadów po wykonanym remoncie; wykonanie instalacji wod.-kan.) - 16.500,00 zł;
  - prace polegające na położeniu ok. 130 m<sup>2</sup> gontu bitumicznego na dachu budynku mieszkalnego przy ul. Os. Cieleckiego 5 w Szubinie (część dachu nad lokalami gminnym nr 2 i 3) - 14.600,00 zł;
  - budowę instalacji antenowej TV/SAT na zewnątrz budynku (w tym włączenie do rozdzielnic sygnalu wewnątrz budynku oraz podłączenie instalacji do anteny zbiorczej) wraz z uruchomieniem dostępu do sygnalu NTC DVB-T w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 4A w Szubinie - 3.437,62 zł;
  - montaż okna PCV w pomieszczeniu suszarni, zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 3 w Szubinie - 500,00 zł;
  - prace polegające na uruchomieniu sygnalu satelitarnego w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 4A w Szubinie oraz demontaż i montaż nowej anteny satelitarnej S120 na budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie - 4.484,59 zł;
  - bramę z istniejącego przesła ogrodzeniowego na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kcyńskiej 36B (dz. 292/130) w Szubinie – 200,00 zł;
  - demontaż i montaż nowych wiatrownic na budynku mieszkalnym, zlokalizowanym przy ul. Winnicy 42 w Szubinie oraz skuciu luźnych elementów ściany zewnętrznej (elewacji) budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Browarnej 8 w Szubinie - 1.325,16 zł;
  - konstrukcję stalową pod maszt antenowy na dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie (konstrukcja dot. instalacji antenowej budynku Szubin,

ul. Broniewskiego 4A) - 1.163,15 zł;

- podłozę pod montaż wiat blaszanych (w tym m.in rozebranie pozostałości posadzek oraz murka betonowego, wylanie posadzki o gr. 8 cm - ok. 40 m<sup>2</sup>) na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Św. Marcina 4 w Szubinie - 7.000,00 zł;
- naprawę i montaż wiatrownic oraz naprawę daszku nad wejściem do lokalu mieszkalnego nr 6, zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Browarnej 5 w Szubinie - 382,32 zł;
- naprawę instalacji TV w budynku wielorodzinnym przy ul. 3 Maja 33a w Szubinie – 605,10 zł;
- instalację centralnego ogrzewania oraz instalację wodno-kanalizacyjnej wraz z zakupem niezbędnych materiałów w lokalu mieszkalnym nr 3, zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym pl. Wolności 3B w Szubinie - 10.748,16 zł;
- wymianę uszkodzonych drzwiczek paleniskowych oraz drzwiczek popielnikowych kotła, zlokalizowanego w kotłowni lokalnej w budynku wielorodzinnym przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie - 432,00 zł;
- montaż wkładu kominowego z blachy kwaso-żaroodpornej (o 150, dł. 9 m) w przewodzie kominowym, przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 2, w budynku mieszkalnym w Skórzewie 9 - 3.500,00 zł;
- prace polegające na skuciu odpadającego tynku oraz nałożenie zaprawy tynkarskiej na ścianie budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie (ściana szczytowa od strony ul. Sędziwoja Pałuki) - 7.730,00 zł;
- montaż instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z zakupem niezbędnych materiałów w lokalu mieszkalnym nr 2 w budynku wielorodzinnym przy ul. Winnicy 42 w Szubinie - 16.500,00 zł;
- wzmocnienie więźb dachowych oraz naprawę nieszczelnych pokryć dachowych na budynkach gospodarczych i mieszkalnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Broniewskiego 1, 5, Winnicy 42, Browarnej 2 oraz Kościuszki 18 - 6.562,00 zł;
- docieplenie (w tym usunięcie pozostałości po wymianie pokrycia dachu oraz ułożenie wełny mineralnej 2 x15 cm, pow. ok. 50 m<sup>2</sup>) stropu nad lokalem mieszkalnym nr 2, zlokalizowanym w budynku mieszkalno-użytkowym w Smolnikach 11 - 2.700,00 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, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 34, Kcyńskiej N.O. 4/3, 3 Maja 30/5 oraz 8 i 33a, Browarnej 5 Broniewskiego 1, 2 3, 4, 4a (dot. przyłączenia budynku do c.o. i c.w.u.), 5 i Ogrodowej 12, Winnicy 42 i Skórzewie 9a/2 - 33.654,51 zł;

- naprawę i przebudowę instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych oraz korytarzach i klatkach schodowych w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy 3 Maja 33a (korytarz), 3 Maja 30/4 i 39/10, Browarnej 8/1, Kcyńskiej N.O. 4/3 i 5, Browarnej 8/2, Broniewskiego 1/2, Broniewskiego 2/1, Broniewskiego 3/2 i 7, Broniewskiego 4/19, Broniewskiego 5/13, Winnicy 42/2 - 33.997,01 zł;

Remonty, naprawy, usuwanie awarii to strona techniczna zarządzaniem budynkami. Pozostaje jeszcze strona administracyjna, która zajmuje znaczną część czasu niezbędnego dla prawidłowego zarządzania zasobem. Głównie to szeroko pojęta polityka mieszkaniowa oraz 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 Szubin 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 **859.342,34 zł** z czego:

- **64.682,09 zł** wydano na zakup materiałów i wyposażenia przy czym 42.762,95 zł to koszt zakupu koksu do kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie, zaś 21.919,14 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, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego ½ i 2/1, 3 Maja 30/4, 33/6, 39/10, T. Kościuszki 18/10 oraz Winnicy 42/2 oraz zakup drzwi zewnętrznych do lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Kcyńskiej N.O. 4/3, 3 Maja 33/5 i 12, Broniewskiego 2/1 oraz Słonawach 28/1.

- **16.017,02 zł** wyniósł koszt obsługi kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie przez palacza świadczącego usługę na podstawie umowy zlecenia;
- **323.308,17 zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych;
- **177.014,68 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);
- **79.060,00 zł** – wyniosły opłaty związane z odbiorem odpadów komunalnych z terenu posesji stanowiących własność Gminy Szubin;
- **20.137,02 zł** stanowił podatek od towarów i usług (VAT), zaś **110,34 zł** koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- **6.346,80 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. Obecnie odszkodowanie wypłacane jest na podstawie jednego wyroku.
- **167.666,22 zł** wydano na pozostałe usługi takie jak: usługi kominiarskie, w tym czyszczenie oraz sprawdzenie szczelności przewodów kominowych; kontrole okresowe budynków; nadzór nad kotłowniami c.o. oraz węzłami cieplnymi; wywóz nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych; odbiór ścieków z lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych; opłaty za odprowadzenie ścieków do oczyszczalni;
- **5.000,00 zł** na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku zlokalizowanego

przy ul. Kcyńskiej 36B w Szubinie (dz. 292/130) oraz budynku wielorodzinnego w Żurczynie 2 (strop piwnicy).

## 5. Podsumowanie

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

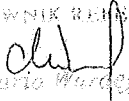
Wskazać jednak należy, że starania te wykonywane są w miarę możliwości i posiadanych środków finansowych.

W celu poprawy stanu technicznego zasobu lokalowego Gminy Szubin, w kolejnych latach potrzebne byłoby zwiększenie środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Szubin, dn. 8 czerwca 2020r.

Maria Wardęga

kierownik Referatu Zarządzania Budynkami

KIEROWNIK REFERATU  
  
Maria Wardęga