

**Protokół nr 40/22**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,**  
**Mieszkańcowej, Ładu i Porządku Publicznego**  
**Rady Miejskiej w Szubinie**  
21 czerwca 2022 r.  
*/data/*

We wtorek 21 czerwca 2022 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12, w sali nr 31, w godz. od 15.30 do 16.20 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkańcowej, 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 2021.
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 stwierdzone~~\* quorum członków komisji wymagane do opiniowania projektów uchwał Rady Miejskiej.

Przewodniczący przedstawił protokół nr 39/22 z poprzedniego posiedzenia komisji. Protokół przyjęto bez uwag / ~~z uwagami~~\*. ~~Uwagi stanowią załącznik nr ..... do protokołu.~~

## Omawiane tematy posiedzenia

Na wstępie Pani Maria Wardega – Kierownik Referatu Zarządzania Budynkami przedstawiła Informację dotyczącą działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi za ubiegły rok. W powyższym temacie głos zabrał także Burmistrz Szubina – pan Mariusz Piotrkowski. Informacja została przyjęta jednogłośnie i stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

Następnie w sprawie projektu uchwały dot. wyrażenia woli zawarcia porozumienia w sprawie realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego tj. obszaru gmin członkowskich Stowarzyszenia Metropolia Bydgoszcz w perspektywie finansowej 2021-2027 wypowiedział się pan Bogumił Wesołowski – pracownik Zespołu ds. Planowania Przestrzennego w Urzędzie Miejskim w Szubinie. Na wszelkie pytania w powyższym zakresie odpowiedzi udzielał Burmistrz Szubina.

Radni dyskutowali także w temacie uchwały w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Szubin na lata 2022-2030. Wszelkich wyjaśnień w powyższym temacie udzielił burmistrz oraz pan Bogumił Wesołowski.

W dalszej części posiedzenia radni zapoznali się z Raportem o stanie gminy za 2021 rok, który na zlecenie Urzędu Miejskiego w Szubinie został przygotowany przez jego pracowników. Następnie przystąpiono do zapoznania się z projektem dotyczącym udzielenia Burmistrzowi Szubina wotum zaufania, który został zaopiniowany pozytywnie.

Przewodniczący komisji przedstawił projekt uchwały w sprawie zaliczenia ulicy Ratuszowej w Szubinie do kategorii drogi publicznej gminnej i ustalenia jej przebiegu.

Pozostając przy głosie pan Marek Gajewski zaprezentował dwa projekty uchwał dotyczących nadania nazwy drogom wewnętrznym położonym w Wolwarku i Kołaczkanie.

W miejscowości Wolwark zaproponowano nazwy ulic: Sielska, Zgodna, Jagodowa, Słonecznikowa, natomiast w Kołaczkanie zasugerowano, aby drogi wewnętrzne nazywały się Jagodowa i Agrestowa.

Na zakończenie radni zaopiniowali pozytywnie projekt uchwały dotyczący określenia średniej ceny jednostki paliwa w Gminie Szubin na rok szkolny 2022/2023.

**Sprawy bieżące i wnioski wysunięte przez Komisję.**

Lp.	Treść wniosku / sprawy	Uwagi
1.	--	

**Głosowanie w sprawie opinii nad projektami uchwał.**

Lp.	Tytuł projektu uchwały	Głosowanie		
		za	przeciw	wstrzymał się
1.	w sprawie udzielenia Burmistrzowi Szubina wotum zaufania. (projekt_1)	6	-	-
2.	w sprawie nadania nazwy drodze publicznej oraz drogom wewnętrznym, położonym w miejscowości Wolwark, gm. Szubin. (projekt_5)	6	-	-
3.	w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej, położonej w miejscowości Kołaczkowo, gm. Szubin. (projekt_6)	6	-	-
4.	w sprawie zaliczenia ulicy Ratuszowej w Szubinie do kategorii drogi publicznej gminnej i ustalenia jej przebiegu. (projekt_7)	6	-	-
5.	w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Szubin na lata 2022-2030. (projekt_8)	6	-	-
6.	w sprawie wyrażenia woli zawarcia porozumienia w sprawie realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego tj. obszaru gmin członkowskich Stowarzyszenia Metropolia Bydgoszcz w perspektywie finansowej 2021-2027. (projekt_9)	6	-	-
7.	w sprawie określenia średniej ceny jednostki paliwa w Gminie Szubin na rok szkolny 2022/2023. (projekt_10)	6	-	

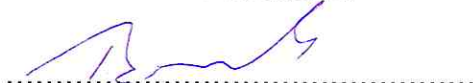
**Omówione informacje/analizy/sprawozdania itp.**

Lp.	Tytuł	przyjęto	nie przyjęto
1.	Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2021.	6	-

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

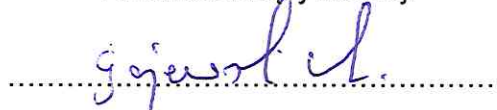
Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant



/Imię i nazwisko/

Przewodniczący Komisji



/Imię i nazwisko/

\* niepotrzebne skreślić

**Wykaz załączników do protokołu**

L.p.	Nazwa załącznika
1.	Informacja z działalności w zakresie gospodarki budynkami i lokalami gminnymi (mieszkalnymi i użytkowymi) za rok 2021.
2.	

# Rada Miejska w Szubinie



## LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,  
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego  
Rady Miejskiej w Szubinie  
21 czerwca 2022 r.

Załącznik Nr .....<sup>1</sup>.....  
do protokołu Nr .....<sup>40/22</sup>.....  
z dnia .....<sup>21.06.2022r.</sup>.....

Ip.	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	
5.	Artur Michalak	Członek Komisji	
6.	Maciej Rejment	Członek Komisji	





# Rada Miejska w Szubinie

## LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,  
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego  
Rady Miejskiej w Szubinie  
21 czerwca 2022 r.

Załącznik Nr 2  
do protokołu Nr 40/22  
z dnia 21.06.2022 r.

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.	Maciej Chłapek	Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej	
4.	Marek Nowicki	Dyrektor Wydziału Inwestycji	
5.	Maria Wardęga	Kierownik Referatu Zarządzania Budynkami	
6.	<i>Bogumił Wesołowski</i>	<i>UM Szubin</i>	
7.	<i>Anna Kujawa</i>	<i>PRM. Szubin</i>	
8.			



## 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](mailto: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 wiecześnie, 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 40/22 .....  
z dnia 21.06.2022r. ....



**Informacja z działalności  
w zakresie gospodarki  
budynkami i lokalami  
gminnymi (mieszkalnymi  
i użytkowymi)  
za rok 2021.**

Biurowo Rady Miejskiej  
w Szubinie

Wpł. 14. CZE. 2022

Podpis .....  
*[Signature]*

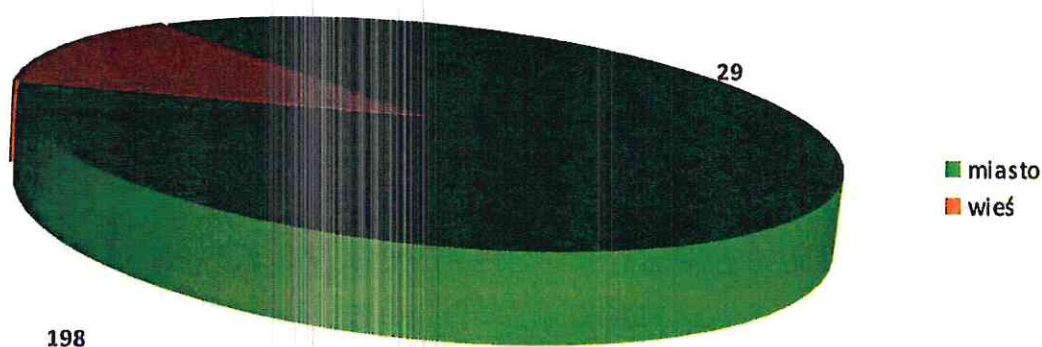


*Szubin, czerwiec 2022 r.*

## 1. Charakterystyka zasobu lokalowego Gminy Szubin.

Urząd Miejski w Szubinie jako zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Szubin na dzień 31 grudnia 2021 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
<b>Miasto</b>	18 budynków 152 mieszkania o pow. użytkowej 5.888,53 m <sup>2</sup>	41 mieszkań o pow. użytkowej 1752,15 m <sup>2</sup> w 20 budynkach	1 budynek 5 mieszkań o pow. użytkowej 207,56 m <sup>2</sup>
<b>Wieś</b>	11 budynków 20 mieszkań o pow. użytkowej 1005,13m <sup>2</sup>	9 mieszkań o pow. użytkowej 315,08 m <sup>2</sup> w 9 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	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
<b>RAZEM</b>		<b>152</b>	<b>5888,53</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.	Samokleski 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.	Wasosz, ul. Słoneczna 20	2	140,37
11.	Skórzewo 9	1	49,59
<b>RAZEM</b>		<b>20</b>	<b>1005,13</b>

*Źródło: opracowanie własne.*

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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
<b>Budynki na terenie miasta</b>			
1.	ul. Władysława Broniewskiego 6	2	94,20
2.	ul. Browarna 2	2	68,36
3.	ul. Kcyńska 5	1	67,46
4.	ul. 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
<b>RAZEM</b>		<b>41</b>	<b>1.752,15</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. Poczтовая 5	1	21,91
7.	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	1	45,16
8.	Stary Jaruzyn 47	1	34,28
9.	Retkowo 36	1	33,14
<b>RAZEM</b>		<b>9</b>	<b>315,08</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 9.168,45 m<sup>2</sup> (miasto: 7.848,24 m<sup>2</sup>, wieś: 1.320,21m<sup>2</sup>). Przeciętna powierzchnia lokalu to 40,39 m<sup>2</sup> (miasto: 39,64 m<sup>2</sup>, wieś: 45,52 m<sup>2</sup>).

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

- Budynek przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie (były internat Zakładu Poprawczego). Jedno skrzydło tego obiektu użytkuje Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, a w pomieszczeniach piwnicznych funkcjonuje stołówka dla potrzebujących prowadzona przez Parafialny Oddział Akcji Katolickiej.

Skrzydło środkowe jest adaptowane na potrzeby Urzędu Miejskiego w Szubinie. Trwają prace wykończeniowe. Zakres robót obejmuje też malowanie elewacji budynku zajmowanego przez M-GOPS.

- 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-Dydaktyczne.
- 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 Jarużynie,
- Budynki gospodarcze przy budynkach mieszkalnych,
- Lokal poczty w Turze,
- Lokale - filie Biblioteki Publicznej w Szubinie funkcjonujące w Samokłeskach Małych i w Słonawach.
- 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

*Zródło: opracowanie własne*

Mieszkaniowy zasób gminy jest w 100 % wyposażony w instalację elektryczną, która jest na bieżąco modernizowana w trakcie remontów budynków i lokali jednak potrzeby w tym zakresie są jeszcze dość duże. Spora część instalacji to nadal przewody aluminiowe. W sytuacji gdy gospodarstwa domowe są wyposażane w coraz to większą ilość odbiorników prądu zdarza się, że istniejące instalacje nie wytrzymują obciążenia i potrzebne są dodatkowe obwody. Nie są to jednak stany zagrożenia. Jeżeli takie się zdarzają, są natychmiast usuwane.

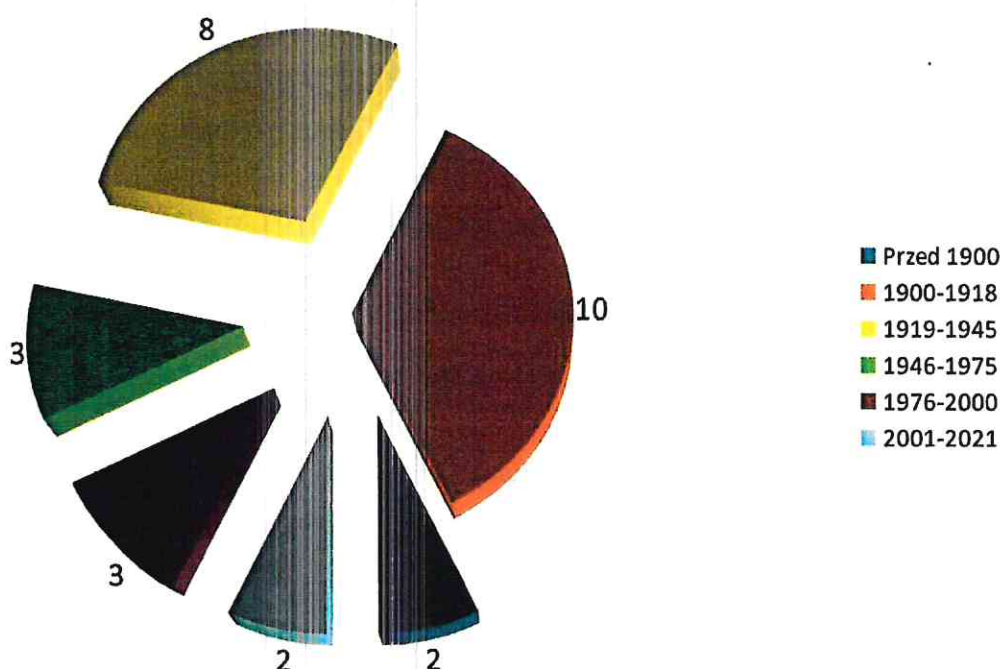
98% nieruchomości posiada instalację wodociągową i kanalizacyjną, która jest również sukcesywnie

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 ok. 40 % lokali gminnych, zaś w instalację ciepłej wody użytkowej 33 %. Stan tych instalacji jest zadowalający.

## 2. Potrzeby remontowe zasobu.

Ogólny stan techniczny budynków i lokali gminnych to cały czas duży problem. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach niemalże 100 letnich, w znacznym stopniu zużytych funkcjonalnie i technicznie.

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



Źródło: opracowanie własne.

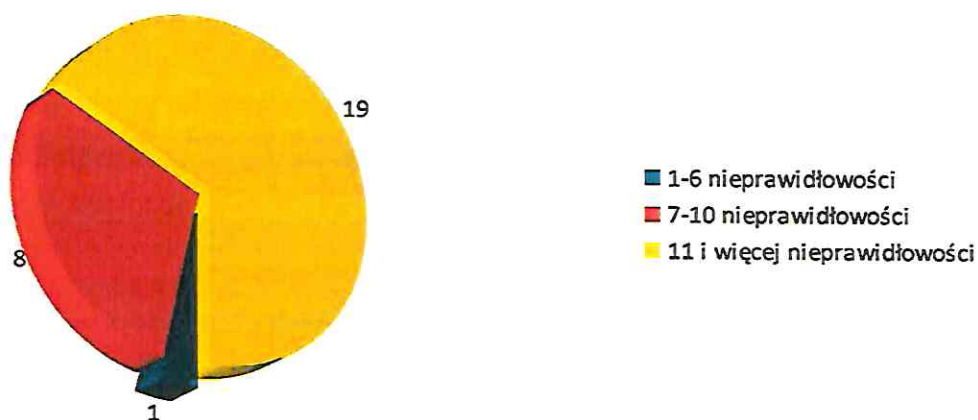
Stan ich zużycia jest różny jednak zdecydowana większość, odbiega od wymogów i norm obecnie obowiązujących. W miarę możliwości Gmina Szubin stara się utrzymać je w stanie przydatnym do użytku. Niestety środki jakie można przeznaczać w poszczególnych latach na poprawę sytuacji w tym zakresie są nadal zbyt małe.

Duży problem stwarza stan dachów. Około 40% budynków posiada pokrycie z płyt eternitowych zakładanych dziesiątki lat temu, na których coraz częściej pojawiają się pęknięcia. Pokrycia papowe najczęściej wymagają rozległych napraw bądź wymiany. Część budynków pokryta jest dachówką ale to też dachy wiekowe ze znacznymi ubytkami co sprzyja dalszym uszkodzeniom przy każdych niekorzystnych warunkach atmosferycznych.

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). Powoduje to czasem 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.

Prowadzone dla poszczególnych budynków książki obiektów budowlanych oraz protokoły z przeprowadzanych okresowych kontroli (rocznych i 5-letnich), zawierają szczegółowe opisy stanu budynków, z których wynikają rzeczywiste potrzeby remontowe. Poniższy wykres przedstawia ilość nieprawidłowości stwierdzonych podczas przeprowadzonego w roku 2021 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 i konstrukcji dachów – w kilku przypadkach alarmujący,
- zły stan elewacji budynków – liczne spęknięcia 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.

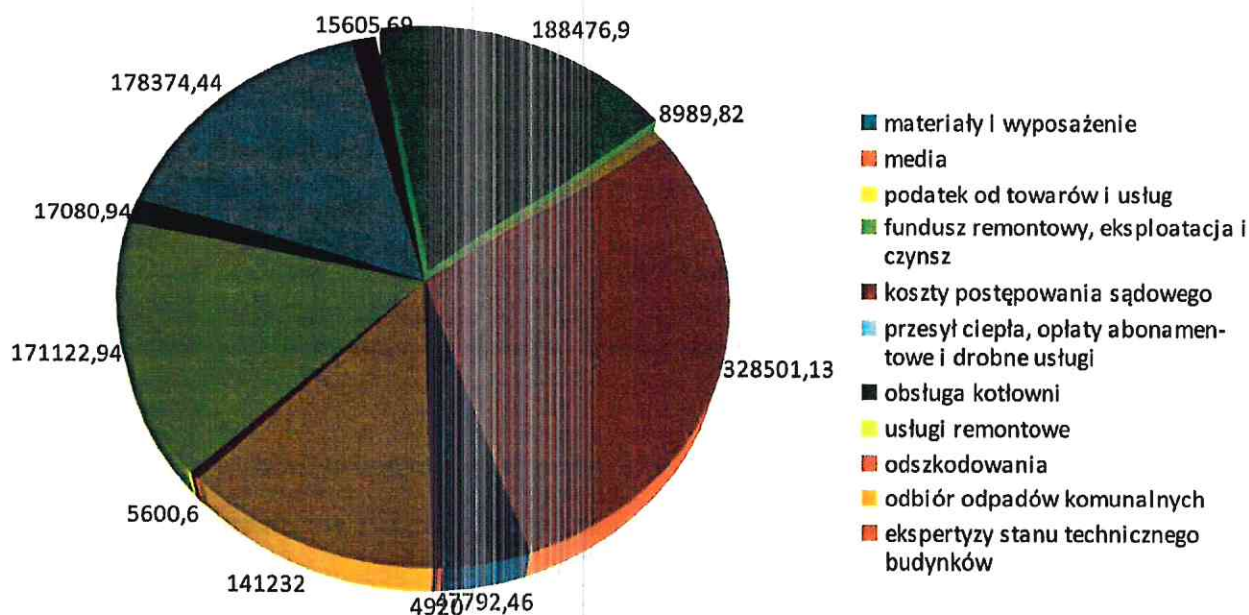
### 3. Realizacja wydatków w zakresie gospodarki lokalowej

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Zarządzania Budynkami w 2021 r. wydatkowano kwotę **1.107.696,92 zł**. Dla porównania w 2020 r. była to kwota **1.233.671,83**

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 2021 – 171.122,94 zł. W ramach tej kwoty wykonano:

- montaż trzech wkładów kominowych z blachy kwaso-żaroodpornej wraz z podłączeniem pieca grzewczego i kotłów c.o., oraz dwóch wkładów kwasoodpornych (wentylacyjnych) w budynkach mieszkalnych w Szaradowie 9, Żurczynie 2 oraz przy ul. Os. Cieleckiego 3 w Szubinie – 11.987,68 zł;
- skucie i demontaż luźnych elementów elewacji (w tym okapu) oraz zabezpieczenie tych miejsc siatką ochronną na budynku przy ul. T. Kościuszki 18 w Szubinie (ściana od strony podwórza) – 1.300,00 zł;
- nowe oszklenie okna na klatce schodowej w budynku przy ul. Wł. Broniewskiego 3 w Szubinie – 150,00 zł;
- pokrycie z papy termozgrzewalnej oraz wymianę skorodowanych opierzeń na dachu budynku gospodarczego przy ul. Paderewskiego 5 w Szubinie – 6.600,00 zł;
- naprawę instalacji zbiorczej TV w budynku przy ul. Broniewskiego 3 w Szubinie – 994,00 zł;
- demontaż 4 szt. istniejących okien drewnianych oraz zamontowanie nowych, kompletnych 4 szt. okien PVC białych wraz z niezbędnym osprzętem w budynkach mieszkalnych przy ul. Św. Marcina 4/1 oraz Browarnej 2/3 w Szubinie – 8.177,76 zł;
- pokrycie z papy termozgrzewalnej oraz wymianę skorodowanych opierzeń i rynien na nieszczelnym dachu budynku mieszkalnego przy ul. Winnicy 42 w Szubinie – 4.500,00 zł;
- wymianę skorodowanych przeseł ogrodzenia (w tym podmurówki) części nieruchomości przy ul. Browarnej 4 w Szubinie (od strony Browarnej 2) – 2.285,38 zł;
- instalację wodno-kanalizacyjną oraz wentylacyjną w lokalu mieszkalnym nr 2, w budynku mieszkalno-użytkowym w Smolnikach 11 – 5.160,00 zł;
- naprawę nieszczelnego dachu papowego (w tym położenie nowej papy - odcinkowo, wymiana skorodowanego opierzenia oraz uszczelnienie przy gzymsie) budynku wielorodzinnego przy ul. Wł. Broniewskiego 4 w Szubinie oraz skucie luźnego tynku z głowic kominowych na budynku przy ul. Wł. Broniewskiego 5 w Szubinie – 6.000,00 zł;
- prace związane z ociepleniem ściany zewnętrznej – ok. 65 m<sup>2</sup>, (ściana szczytowa z cegły czerwonej) oraz przemurowanie głowicy kominowej i zamontowanie rynny oraz rury spustowej na budynku mieszkalnym w Żurczynie 2 – 26.971,20 zł;
- demontaż 2 szt. istniejących drzwi oraz dostarczenie i zamontowanie nowych, kompletnych 2 szt. drzwi zewnętrznych, wejściowych wraz z ościeżnicami i niezbędnym osprzętem oraz

obróbkę ościeży w budynkach mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 3 (I klatka) i 5 (II klatka) – 10.713,55 zł;

- przestawienie 3 szt. pieców kaflowych w lokalach mieszkalnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Browarnej 8/2, 3 Maja 39/7 oraz Żurczynie 2/1 – 7.738,06 zł;
- prace związane z usuwaniem awarii na instalacjach wod.-kan oraz grzewczych (wymiana przeciekających zaworów i śrubunków, skorodowanych odcinków instalacji, przeciekających wodomierzy oraz udrażnianie rur kanalizacyjnych) w budynkach wielorodzinnych i użytkowych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Kościuszki 18, Broniewskiego 1, 3, 4 i 5, Św. Marcina 4/6, Ogrodowej 12, Kościuszki 18, Os. Cieleckiego 5/2 oraz Keyńskiej 34 – 47.495,00 zł;
- naprawę i przebudowę instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych oraz korytarzach w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w Szubinie przy ul. Wł. Broniewskiego 4/23 i 4A, Browarnej 2/3, Os. Cieleckiego 5/2, Keyńskiej 34, 3 Maja 33A, Browarnej 8/2 oraz w Smolnikach 11/2 i Żurczynie 2 – 31.050,31 zł;

Remonty i naprawy oraz usuwanie awarii to strona techniczna zarządzaniem budynkami. Pozostaje jeszcze strona administracyjna. Rejestracja wniosków o mieszkania, prowadzenie korespondencji z wnioskodawcami, prowadzenie spraw związanych z zamianami mieszkań. W roku ubiegłym prowadzono też kilka postępowań w sprawie mieszkań zamiennych, co ma na celu wyłączenie z zasobu mieszkaniowego budynków przy ul. Kościuszki 18 i Browarnej 5. Pozostałe czynności to naliczanie opłat za lokale, księgowanie wpłat, rozliczanie kosztów zużycia wody, energii cieplnej, zrzutu i odprowadzania ścieków, kontrola zaległości i ich windykacja, o czym będzie mowa dalej. 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 **936.573,98 zł** z czego:

- 47.792,46 zł wydano na zakup materiałów i wyposażenia w tym 25.348,71 zł na zakup opału do kotłowni lokalnej przy ulicy Kościuszki 18 w Szubinie i budynku użytkowego zlokalizowanego w Niedźwiadach 9 oraz 22.443,75 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 4/23, Browarnej 8/2, Os. Cieleckiego 5/2, Browarnej 2/3 oraz Paderewskiego 5);

- **17.080,94 zł** wyniósł koszt obsługi kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie przez palacza świadczącego usługę na podstawie umowy zlecenia (wynagrodzenie plus pochodne);
- **328.501,13 zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych;
- **188.476,90zł** 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);
- **141.232,00 zł** – wyniosły opłaty związane z odbiorem odpadów komunalnych z terenu posesji stanowiących własność Gminy Szubin;
- **8.989,82 zł** stanowił podatek od towarów i usług (VAT), zaś **15.605,69 zł** koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- **5.600,60 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.
- **178.374,44 zł** kosztowały takie usługi jak: usługi kominiarskie, deratyzacja, 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.
- **4.920,00 zł** wyniósł koszt opracowania ekspertyzy stanu technicznego budynku wielorodzinnego przy ul. Browarnej 8 w Szubinie.

#### **4. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 2021 – 2025.

Obecnie obowiązują stawki określone Zarządzeniem nr 0050.1.122.2021 z dnia 30 września 2021 roku.

Stawkę bazową czynszu ustalono w wysokości 5,64 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szubin oraz lokali podnajmowanych przez Gminę Szubin. Do końca września 2021r. było to 5,45 zł za 1 m<sup>2</sup>. Zgodnie z cytowaną wyżej ustawą stawka bazowa podlega obniżkom z zastosowaniem niżej wymienionych czynników:

- 1) brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie z zewnętrznego źródła ciepła,
- 2) brak wyposażenia lokalu w instalację wodociągową
- 3) brak wyposażenia lokalu w instalację kanalizacyjną,
- 4) brak w.c. w lokalu,
- 5) brak łazienki w lokalu,
- 6) położenie budynku na terenie wiejskim,
- 7) położenie lokalu na poddaszu,
- 8) ogólny stan techniczny budynku kwalifikujący ten budynek do rozbiórki z uwagi na fakt, że koszt remontu niezbędnego dla dalszej eksploatacji, byłby nieadekwatny do małej wartości zdekapitalizowanego obiektu; stan taki winien być stwierdzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2021 – 2025 został uchwalony 26 sierpnia 2021r. Zgodnie z jego zapisami wzrost stawek czynszu nadal będzie uzależniony od inflacji i będzie następował raz w roku począwszy od 1 października. W przypadku wystąpienia deflacji stawka czynszu pozostanie na niezmiennym poziomie..

##### **5. 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 z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. do osób zalegających z opłatami wysłano 321 wezwań do zapłaty, w tym 174 wezwania obejmujące zaległości stwierdzone prawomocnymi sądowymi nakazami zapłaty. Złożono 14 wniosków egzekucyjnych do komornika sądowego. Do Sądu Rejonowego w Szubinie skierowano 31 pozwów o dalsze nakazy zapłaty.

W tym samym czasie z tytułu opłat zaległych (wplaconych przez najemców bądź wyegzekwowanych przez komornika) wpłynęło 85.932,01 zł.

Niestety ogólna kwota zaległości w opłatach związanych z najmem lokali nie maleje a wręcz rośnie. W ciągu 2021r. wzrosła do 763.584,06 zł (na koniec roku 2020 była to kwota 684.414,74 zł). Lokatorzy z różnych przyczyn nie regulują należności, a komornik często umarza postępowanie z uwagi na brak możliwości wyegzekwowania zaległości.

Pewnym utrudnieniem w uzyskaniu nakazu zapłaty wobec osób zobowiązanych jest procedura doręczania pozwany pism procesowych przez sąd. Po zmianie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, jeżeli pozwany nie odbierze korespondencji skierowanej na podany adres, sąd zobowiązuje gminę do doręczenia tej korespondencji za pośrednictwem komornika. Procedura ta podlega stosownym opłatom, jest długotrwała i często nie przynosi oczekiwanych efektów. Jeżeli skuteczne doręczenie korespondencji nie dojdzie do skutku, egzekwowanie zaległości od tej osoby może okazać się niemożliwe. W roku 2021 prowadzono 15 takich postępowań.

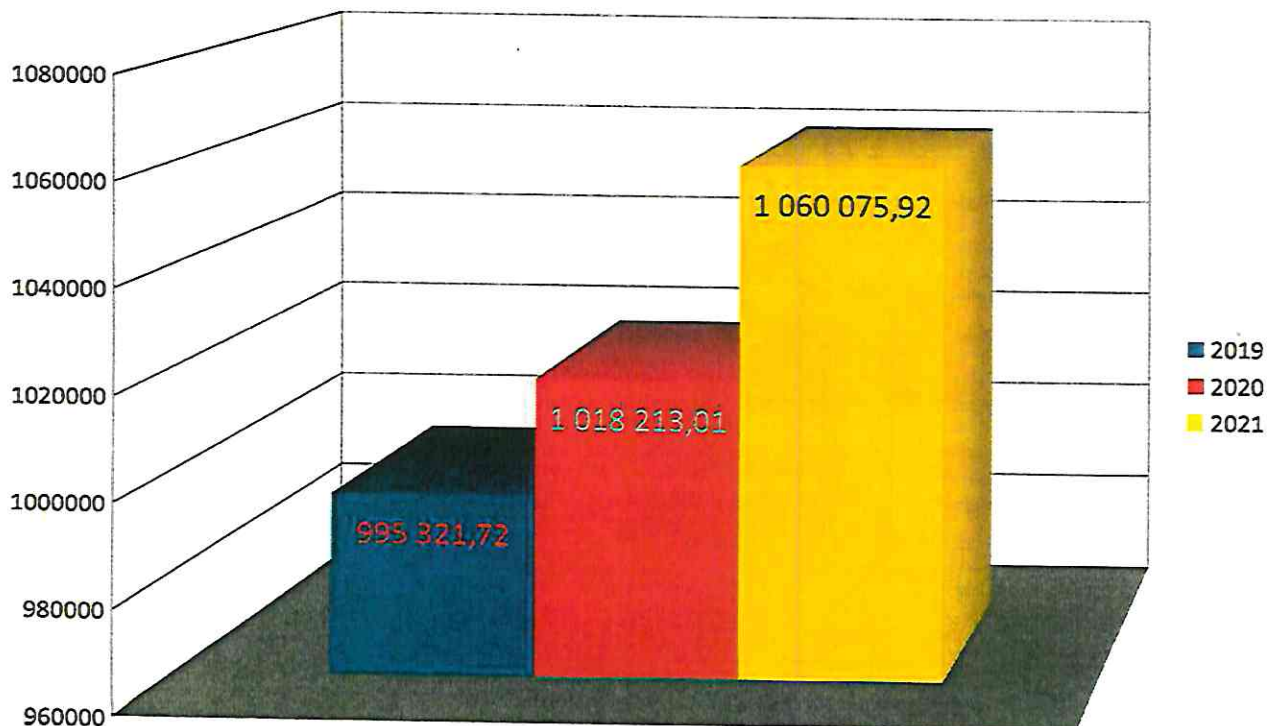
Trudny do wytłumaczenia jest w tej sytuacji spadek ilości osób korzystających z dodatków mieszkaniowych. W roku 2021 najemcom lokali komunalnych wypłaconych zostało 587 dodatków na kwotę 153.870,96 zł (w tym Szubin – 543, zamiejscowe – 44), a w roku 2020 – 699 (w tym Szubin – 655, zamiejscowe – 44) na kwotę 158.707,91 zł. Z powodu braku bieżących wpłat należności za zajmowany lokal 11 osobom wstrzymano wypłatę dodatku mieszkaniowego.

Brakiem zainteresowania cieszy się też forma spłaty zadłużenia poprzez spełnienie świadczenia innego rodzaju czyli odpracowanie. W roku 2021 jedna osoba zdecydowała się na odpracowanie. Zmniejszyło to jej zadłużenie o 880 zł.

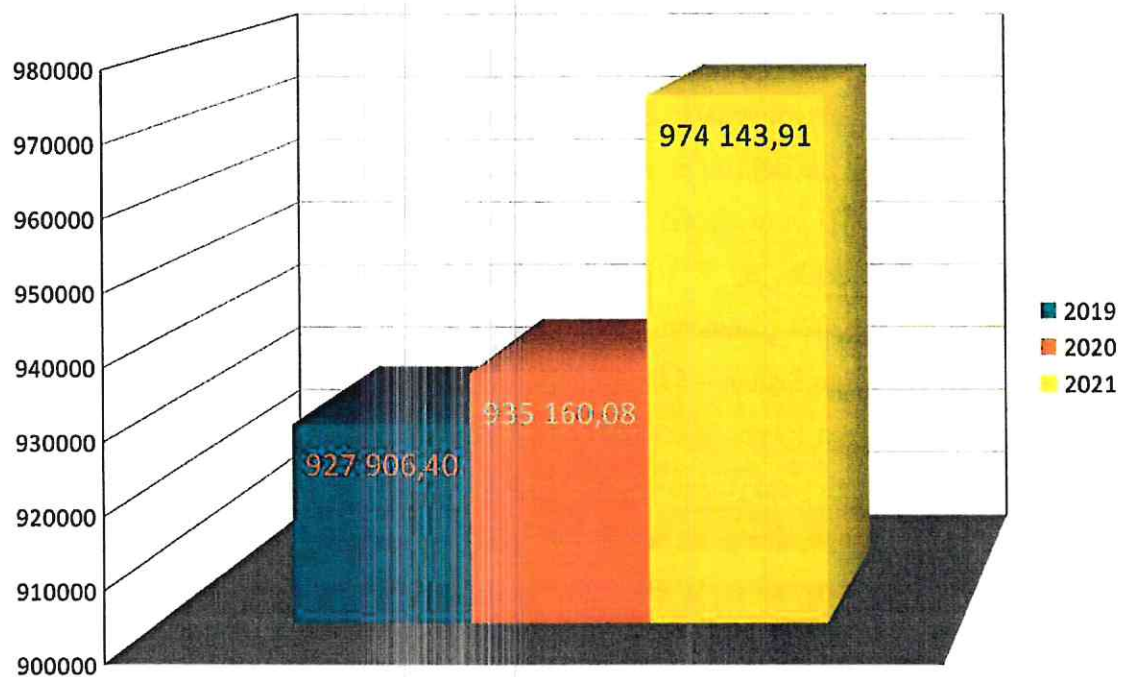
W roku 2021 umorzono z urzędu zaległości w kwocie 901,20 zł z tytułu najmu dwóch lokali mieszkalnych. Dotyczyły one lokatorów, którzy zmarli i nie pozostawili żadnego majątku, do którego można by kierować postępowanie egzekucyjne.

Wykres nr 4. Wpłaty należności ogółem za okres 2019-2021 (zł).

Źródło: opracowanie własne

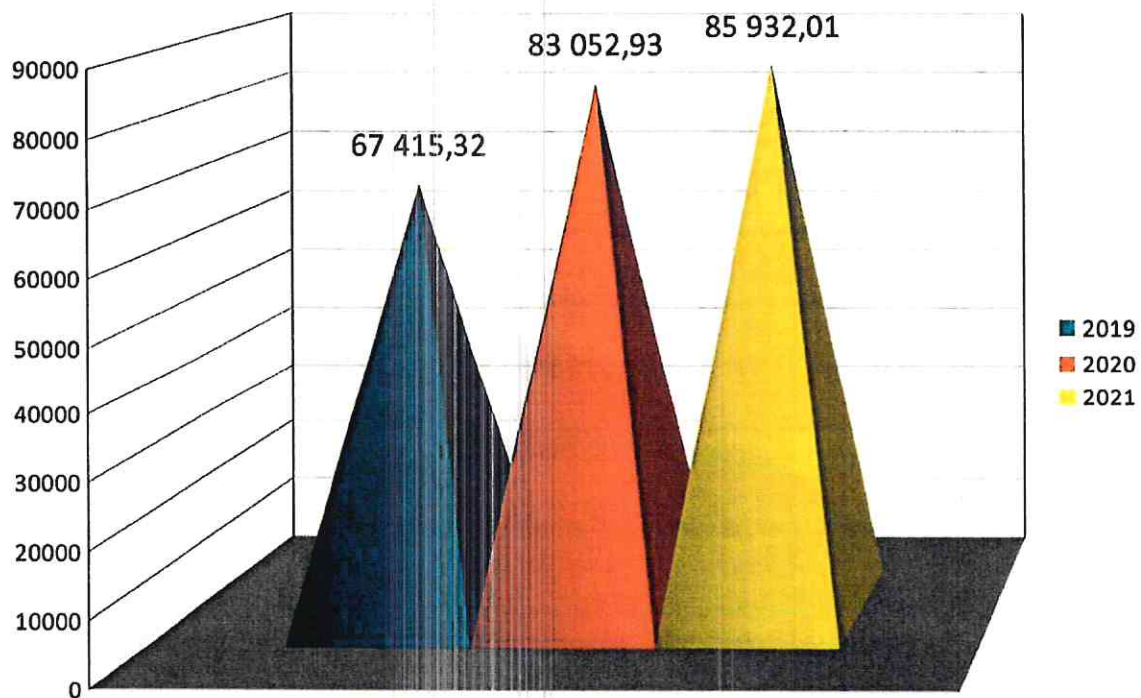


Wykres nr 5. Wpłaty należności bieżące za okres 2019-2021 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Wykres nr 6. Wpłaty należności zaległe za okres 2019-2021 (zł).



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 7. Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2019-2021 przedstawione tabelarycznie:

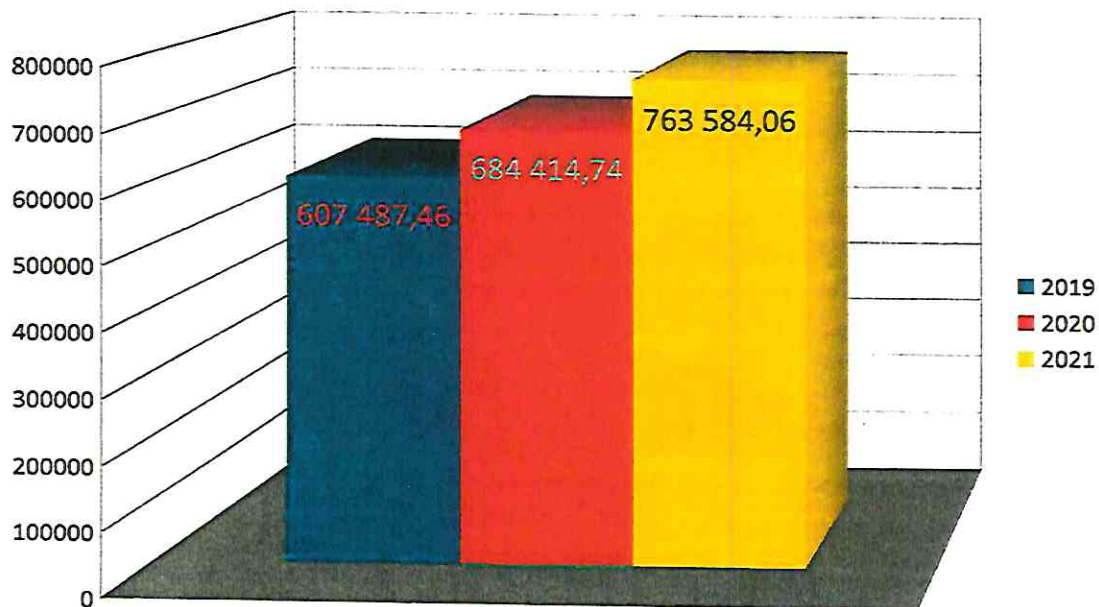
Wpłaty czynszu i opłat za media w latach 2019-2021						
	2019		2020		2021	
	Zł	%	Zł	%	Zł	%
<b>Wpłaty ogółem</b>	995.321,72	100	1.018.213,01	100	1.060.075,92	100
<b>Wpłaty zaległe</b>	67.415,32	6,77	83.052,93	8,16	85.932,01	8,11
<b>Wpłaty -bieżące</b>	927.906,40	93,23	935.160,08	91,84	974.143,91	91,89

Źródło: opracowanie własne

Saldo zadłużenia za lata 2019-2021 przedstawia poniższy wykres:

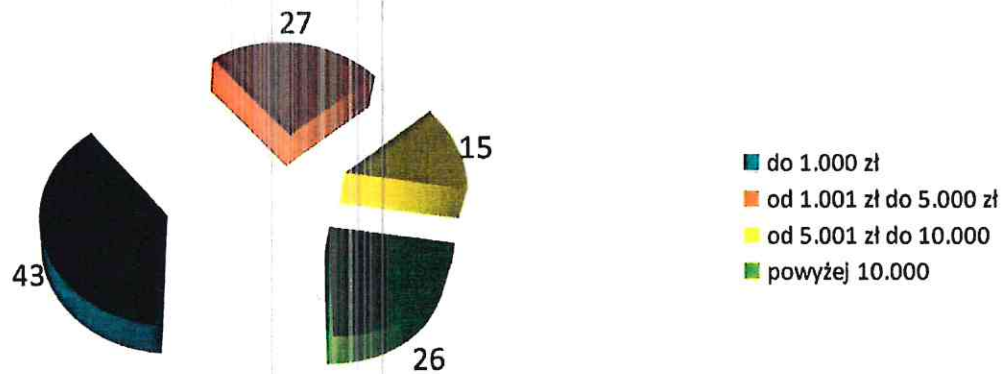
Wykres nr 7. Zadłużenie za okres 2019 – 2021 (zł).

Źródło: opracowanie własne.



Poniższy wykres przedstawia podział zaległości wg ich wysokości.

Wykres nr 8. Zaległości wg ich wysokości.



Źródło: opracowanie własne.

DYREKTOR  
Wydziału Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej  
Maciej Chłapek

KIEROWNIK REGISTRATU  
dwaof  
Maria Wardęga