

***Informacja z realizacji zadań w zakresie
gospodarki mieszkaniowej
w roku 2011***

Szubin, październik 2011r.

Na dzień 30 września 2011r. w zarządzie Gminy Szubin pozostawały 232 mieszkania – jak w tabelach poniżej.

Tabela 1. Zestawienie ogólne lokali.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność Gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy
Miasto	16 budynków 144 mieszkań	24 budynki 50 mieszkań	2 budynki 8 mieszkań
Wieś	10 budynków 19 mieszkań	10 budynków 11 mieszkań	-----

Tabela 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. Kcyńska 33	5	292,59
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	4	285,06
14.	ul. Nakielska 17	4	209,66
15.	ul. Tadeusza Kościuszki 18	16	643,90
16.	ul. Jana Pawła II 3	1	51,84
	RAZEM	144	5 574,31

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

Tabela 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	3	172,76
16.	Plac Wolności 3	2	88,40
17.	ul. Wyzwolenia 6	1	55,72
18.	ul. Wyzwolenia 10	1	49,14
19.	ul. Wyzwolenia 11	3	144,87
20.	ul. Ogrodowa 22	1	50,53
21.	ul. Nowa 2	1	38,38
22.	ul. Sędziwoja Pałuki 11	1	16,08
23.	ul. Św. Marcina 4	5	267,76
24.	ul. Św. Marcina 7	2	80,80
	RAZEM	50	2 137,92

Budynki na terenie wiejskim

1.	Chomętowo 24	1	37,30
2.	Dąbrówka Słupska 20	1	21,19
3.	Dąbrówka Słupska 21	1	17,80
4.	Szkocja, ul. Wspólna 48	1	24,41
5.	Królikowo, ul. Zaleska 7a	1	79,89
6.	Królikowo, ul. Poczтовая 5	1	21,91

7.	Skórzewo 9	1	49,59
8.	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	2	97,25
9.	Stary Jaruzyn 47	1	34,28
10.	Retkowo 36	1	33,14
	RAZEM	11	416,76

Tabela 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
2.	Szubin, ul. Winnica 37a	3	118,47
	RAZEM	8	326,03

Z uwagi na małe zainteresowanie lokatorów wykupem zajmowanych mieszkań, w roku bieżącym Gmina nie zbyła żadnego lokalu spośród przeznaczonych do sprzedaży.

Realizacja dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej, za trzy kwartały tego roku przedstawiała się następująco:

Łącznie z tytułu opłat za lokale (łącznie z odsetkami) wpłynęło do budżetu **647.167,57** przy przypisie rocznym **676.785,48** zł Są to wpłaty bieżące oraz zaległe, bądź to wyegzekwowane przez komornika bądź też spłacone przez zobowiązanych w wyniku prowadzonych systematycznie rozmów i pisemnych upomnień (147 wezwań do zapłaty).

Przeciwko osobom, które nie reagowały na żadne formy proponowanej współpracy w kwestii uregulowania zaległych opłat, kierowane były pozwy do sądu o wydanie nakazu zapłaty. W okresie, który objęty jest niniejszą informacją złożono w sądzie 10 pozwów. Efektem tych działań jest spłata części zadłużeń.

Niestety ogólny stan zadłużenia zwiększył się w stosunku do początku roku. 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 na koniec 2010r. wynosiło **230.588,51**zł zaś na koniec września br. stanowiło kwotę **263.365,91** zł. Kwota 184.355,49 zł objęta jest nakazami zapłaty. Aktualnie toczy się postępowanie upominawcze co do kolejnych zaległości, poprzedzające wystąpienie do sądu z wnioskami o wydanie nakazów zapłaty.

W ramach działalności prowadzonej przez Referat Gospodarki Mieszkaniowej wydatkowano kwotę 620.502,45,- zł z czego 87.937,- zł zostało wykorzystane na usługi remontowe, w ramach których wykonano:

- Naprawę przeciekającego dachu i rynien wraz z wymianą kosza odpływowego na budynku przy ul. Kcyńskiej 33 w Szubinie – za kwotę 2.244,01 zł.
- Wymianę dolnego odcinka rury deszczowej na budynku mieszkalnym przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie - za kwotę 357,46 zł.
- Usunięcie awarii wodnych w budynku mieszkalnym przy ul. Browarnej 8 w Szubinie - za kwotę 541,92 zł.
- Wymianę i obróbkę nieszczelnego okna w lokalu mieszkalnym przy ul. Broniewskiego 4/5 w Szubinie - za kwotę 860,00 zł.
- Wymianę stabilizatorów ciepłej wody użytkowej w blokach przy ul. Broniewskiego 3, 4 i 5 w Szubinie - za kwotę 16.944,72 zł.
- Przebudowę instalacji sanitarnej w pomieszczeniu kuchennym stołówki przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie, prowadzonej przez Akcję Katolicką - za kwotę 2.545,73 zł.
- Usunięcie awarii w skrzynce bezpiecznikowej w kotłowni w budynku przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie - za kwotę 224,55 zł.
- Naprawę oświetlenia klatki schodowej w budynku przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie - za kwotę 597,19 zł
- Wymianę skorodowanych odcinków instalacji wodociągowej w lokalu znajdującym się w Słonawych 28 - za kwotę 1.663,71 zł.
- Dopasowanie skrzydeł drzwiowych, wymianę sprężyn i zamków wpuszczanych zwykłych w drzwiach do piwnicy w budynku przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie - za kwotę 410,06 zł.
- Usunięcie awarii instalacji wodociągowej w budynku mieszkalnym przy ul. Młyńskiej 14 w Szubinie - za kwotę 80,98 zł.
- Naprawę instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 4 w Dąbrówce Słupskiej 20 - za kwotę 373,54 zł.
- Wymianę i uzupełnienie kratki wentylacyjnych na szczytowej ścianie budynku przy ul. Broniewskiego 3 w Szubinie - 972,22 zł
- Uszczelnienie przeciekającego dachu i remont grożącej porażeniem instalacji elektrycznej w korytarzach budynku przy ul. Browarnej 5 w Szubinie - za kwotę 3.986,47 zł.

- Wymianę zaworu termostaticznego w pomieszczeniu łazienki w mieszkaniu nr 12 oraz usunięcie awarii grzejnikowej w mieszkaniu nr 3 w budynku mieszkalnym przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie - za kwotę 338,73 zł.
- Naprawę węzłów cieplnych w kotłowniach budynków mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 3, 4 i 5 w Szubinie - za kwotę 129,02 zł.
- Dostosowanie instalacji grzewczej w kotłowni dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej oraz podłączenie i uruchomienie nowo wykonanej instalacji wodociągowej w pomieszczeniach Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w budynku przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie - za kwotę 12.807,57 zł
- Wymianę przeciekających rynien na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Browarnej 3 w Szubinie - za kwotę 3.944,68 zł.
- Wymianę skorodowanych odcinków rynien i naprawę komina wraz z otynkowaniem na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 1 w Szubinie - za kwotę 4.430,24 zł.
- Pokrycie dachu papą termozgrzewalną, obróbkę murów ogniowych oraz naprawę i malowanie rynien na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 2 w Szubinie – za kwotę 8.863,15 zł.
- Naprawę nieuszczelnego pokrycia dachu budynku po byłej kotłowni przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie – za kwotę 1.912,56 zł.
- Wymianę zużytych rur spustowych oraz naprawę przeciekającego dachu poprzez ułożenie papy termozgrzewalnej na dachu lokalu przy ul. 3 Maja 39 w Szubinie - za kwotę 2.029,91 zł.
- Wymianę wraz z obróbką skorodowanych drzwi wejściowych zewnętrznych (6szt.) w blokach przy ul. Broniewskiego 3, 4 i 5 w Szubinie – za kwotę 15.582,87 zł.
- Naprawę grożącej porażeniem instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym przy ul. 3 Maja 39 w Szubinie – za kwotę 596,68 zł.
- Przygotowanie do zamieszkania lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Paderewskiego 5 w Szubinie – za kwotę 2.481,15 zł.
- Naprawę zniszczonego pokrycia dachu lokalu mieszkalnego przy ul. Św. Marcina 4/7 w Szubinie – za kwotę 1.367,47 zł.
- Przystawienie dwóch pieców grzewczych (kaflowych) – za kwotę 1650,- zł.

Wymienione wyżej działania to strona techniczna gospodarki mieszkaniowej. Na co dzień większość czasu zajmuje jednak strona administracyjna, od szeroko rozumianej polityki mieszkaniowej poczynszu 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 532.565,- zł z czego:

- **27.659,- zł** wydano na zakup materiałów i wyposażenia przy czym 25.680,- zł to koszt zakupu koksu do kotłowni w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie. Na koszty ogrzewania tego budynku składa się też płaca palacza zatrudnionego na podstawie umowy zlecenia (w okresie sprawozdawczym - **4239,- zł**)
- **174.085,- zł** to opłaty za dostawę mediów do lokali komunalnych, w tym za dostawę wody – 48.682 zł, energii elektrycznej – 17.527 zł, energii cieplnej – 88.077 zł i gazu – 19.799 zł.
- **114.245,- zł** przekazano na poczet funduszu remontowego i kosztów eksploatacyjnych do wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Szubin jest członkiem w tym do firmy INVEST CLUB kwotę **69.187,- zł** tytułem czynszu za mieszkania wynajmowane przy ul. Wiewiórowskiego 5.
- **49.037,- zł** wyniósł podatek od towarów i usług (VAT) zaś **869,- zł** koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych.
- **1.416,- zł** przekazano na rzecz Zrzeszenia Prywatnych Właścicieli Nieruchomości w Szubinie jako odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego 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

- **161.015,- zł** kosztowały takie usługi jak: wywóz odpadów komunalnych, zrzut ścieków do kanalizacji, wywóz nieczystości ciekłych ze zbiorników bezodpływowych, opłaty abonamentowe za gaz przy ul. Kcyńskiej 34, usługi przesyłu ciepła, nadzór nad węzłami cieplnymi w blokach przy ul. Broniewskiego w Szubinie oraz nad kotłownią gazową przy ul. Kcyńskiej 34, dozór techniczny kotłów gazowych, deratyzacja, fumigacja i dezynsekcja na nieruchomości przy ul. Młyńskiej 20 w Szubinie i pomieszczeniach przy ul. Kcyńskiej 34 w Szubinie (stołówka) z uwagi na pojawienie się gryzoni i muszek, naprawa antenowej instalacji zbiorczej zlokalizowanej w budynkach nr 3, 4 i 5 przy ulicy Broniewskiego w Szubinie, rozmrożenie rur wodnych w lokalach mieszkalnych nr 2 i 3 przy ul. Młyńskiej 20 w Szubinie, rozdzielenie instalacji wodociągowej w mieszkaniach nr 4 i 5 oraz wywóz odpadów z mieszkania nr 4 w Dąbrówce Słupskiej 21, wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego przy ul. Kcyńskiej 33 w Szubinie, przeczyszczanie studzienek rewizyjnych na terenie posesji przy ul. Browarnej 8 w Szubinie, naprawa schodów na terenie posesji przy ul. Ogrodowej 12 w Szubinie (zejście na ul. Ogrodową), opracowanie kosztorysu inwestorskiego na przebudowę lokali nr 3 i 4 w budynku mieszkalnym przy ul. Kcyńskiej 33 w Szubinie polegającej na podziale części wspólnych i dostosowaniu lokali do nowych warunków użytkowania, naprawa instalacji wodnej w lokalu mieszkalnym przy pl. Wolności 3b w Szubinie, wykonanie przeglądu okresowego budynków mieszkalnych i gospodarczych usytuowanych na terenie gminy i miasta Szubina, naprawę uszkodzonego ogrodzenia posesji przy ul. Winnica 15 w Szubinie oraz opracowanie kosztorysu inwestorskiego na wykonanie elewacji szczytowej na budynku przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie (od strony ul. Sędziwoja Pałuki).

W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy dokonano dwóch zamian mieszkań oraz zawarto dwie umowy najmu z nowymi najemcami. Aktualnie przygotowujemy jest do zamieszkania, uzyskany w związku z zamianą, lokal przy ul. Kcyńskiej 49 w Szubinie.

W zakresie polityki czynszowej staramy się urealniać stawki czynszu. Zarządzeniem z dnia 26 maja 2011 r. stawka maksymalna została ustalona na poziomie 4,24zł/m², co stanowi jej 5% wzrost. Była to jednak minimalna dopuszczalna podwyżka zgodna z postanowieniami uchwały Rady w kwestii zasad polityki czynszowej. Maksymalny próg wynosi bowiem 25%.

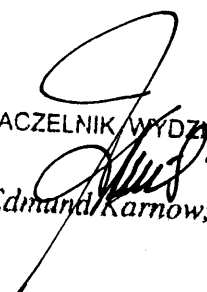
Intencją ustawodawcy jest aby stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniach gminnych były maksymalnie zbliżone do 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku. Wysokość średniego wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala co 6 miesięcy Wojewoda Kujawsko-Pomorski. Od dnia 1 kwietnia do 30 września br. wskaźnik ten wynosił 3945,- zł co odpowiada czynszowi w wysokości 9,86 zł za 1m² p.u. mieszkania miesięcznie. Stawka w zasobach naszej gminy została zatem ustalona na poziomie zaledwie 43% stawki sugerowanej przez ustawodawcę. Radykalna podwyżka czynszu przy jednoczesnym wzroście opłat za wodę, ścieki, śmieci mogłaby jednak stanowić zbyt duże obciążenie finansowe lokatorów, a w efekcie końcowym wpłynąć na jeszcze większy wzrost ich zadłużenia.

W odniesieniu do przyszłych zadań z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego informuję, że Gminie Szubin przyznane zostało finansowe wsparcie na tworzenie lokali socjalnych, które będzie wykorzystane na zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjnego przy ul. 3 Maja 33a w Szubinie na cele mieszkalne. Kwota wsparcia to 1.014.598 zł.

Efektom przebudowy w/w obiektu będzie 13 lokali socjalnych.

Opracowała:

Maria Wardęga


NACZELNIK WYDZIAŁU
Edmund Karnowski