

Hpt. 10.09.2018r.

ORNY.0012.4.4.2018

GKO.0003.29.2018

Olecko, 6 września 2018r.

Komisja Rewizyjna
Rady Miejskiej
w Olecku

W związku z planowanym na dzień 11 września br. posiedzeniem Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku przedkładam informację Wydziału GKO dotyczącą stanu zasobów mieszkaniowych gminy (mieszkania komunalne i socjalne) w latach 2016-2017. Analiza kosztów remontów.

Gmina w swoich zasobach posiada 25 budynków komunalnych, w tym:

- 18 budynków mieszkalnych
- 7 budynków z lokalami socjalnymi

oraz lokale mieszkalne w 111 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

I. Lokale komunalne

Gmina w swoich zasobach posiada 356 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 15.319,91 m² w tym :

- | | | | |
|---------------------------------------|------------|---------------|--------------------------|
| - w budynkach w 100% komunalnych | 109 lokali | o powierzchni | 4.254,58 m ² |
| - w budynkach wspólnot mieszkaniowych | 247 lokali | o powierzchni | 11.065,33 m ² |

Podstawowa stawka czynszu za najem lokalu komunalnego wynosi 4,40 zł /m² miesięcznie, która za lokale z ogrzewaniem na gaz podwyższona jest do kwoty 5,28 zł/m², z centralnym ogrzewaniem do kwoty 5,72 zł/m², natomiast za lokale z centralnym ogrzewaniem i centralnie ciepłą wodą do wysokości 6,16 zł/ m².

II. Lokale socjalne

Gmina w swoich zasobach posiada 48 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1592,02 m², w tym :

- | | | | |
|--------------------------|-----------|---------------|-----------------------|
| - Zatyki 29 | 11 lokali | o powierzchni | 318,46 m ² |
| - Olszewo 9 | 6 lokali | o powierzchni | 265,50 m ² |
| - Kasprowicza 18/20 | 1 lokal | o powierzchni | 34,80 m ² |
| - Kolejowa 18/7 | 1 lokal | o powierzchni | 25,80 m ² |
| - Raczki Wielkie 3 | 4 lokale | o powierzchni | 144,23 m ² |
| - Imionki 12 (kontenery) | 10 lokali | o powierzchni | 165,70 m ² |
| - w bud.Zajdy 19 | 2 lokale | o powierzchni | 101,00 m ² |
| -Imionki 12A | 6 lokali | o powierzchni | 289,51 m ² |
| -Dąbrowskie 6 | 2 lokale | o powierzchni | 77,07 m ² |
| -Rosochackie 30 | 5 lokali | o powierzchni | 169,95 m ² |

Aktualna stawka czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 0,88 zł /m² miesięcznie.

Wykonane materiały 10.09.2018r.

III. Wyposażenie i stan techniczny budynków i lokali komunalnych

Wyposażenie budynków komunalnych

Lata budowy	Ilość	Powierzchnia w m ²	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Instalacja centralnego ogrzewania	Instalacja ciepłej wody użytkowej
Przed 1945	19	3.506,75	19	19	9	0	0
1945-1990	3	653,35	3	3	2	2	0
Po 1990	3	1212,10	2	2	1	1	0
Razem	25	5719,80	25	25	12	3	0

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 61,3 % stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Z ogólnej liczby 19 budynków wybudowanych do 1945 r. 4 budynki kwalifikują się do remontu kapitalnego.

Gmina sukcesywnie wykonuje remonty tych budynków przy wsparciu finansowym z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 45 % poniesionych kosztów. Korzystając z tego wsparcia gmina w 2017r. wybudowała budynek socjalny położony w Imionkach 12A składający się z 6 lokali oraz przeprowadziła remont budynku w Dąbrowskich 6 z adaptacją strychu, w związku z powierzchnia lokali jest większa, pozwalająca na zakwaterowanie dwóch rodzin. W roku bieżącym został przeprowadzony podobny remont budynku w Rosochackich 30. W wyniku remontu uzyskano 2 dodatkowe lokale, w związku z czym jest to obecnie budynek 5 lokalowy. Następny budynek, który został zakwalifikowany do uzyskania wsparcia finansowego z BGK jest budynek komunalny położony w Babkach Oleckich 16. Remont tego budynku wraz z adaptacją strychu, w wyniku której powstanie dodatkowy lokal, przewidziany jest na przyszły 2019 rok. Po wykonaniu remontu będzie to budynek 3 lokalowy. Obecnie opracowana jest dokumentacja techniczna budynku komunalnego położonego w Jaśkach 18, w którym również przewidziana jest adaptacja strychu, w związku z czym powstaną 2 dodatkowe lokale mieszkalne. W tym przypadku gmina również będzie występować o dofinansowanie z BGK.

W bieżącym roku zostanie wykonana jeszcze wymiana dachów na 2 budynkach komunalnych położonych przy Placu Wolności 11a i 21a.

Natomiast budynek komunalny położony w Olecku przy ul.Kolejowej 14a, będący w złym stanie technicznym, którego remont z uwagi na wysokie koszty nieadekwatne do ilości uzyskanych mieszkań jest nieuzasadniony ekonomicznie, gmina przeznaczyła do sprzedaży. Obecnie trwa procedura jego zbycia.

Podjęte działania pozwalają na powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy.

Wyposażenie lokali komunalnych w instalacje :

Lokale ogółem	Instalacja wodna	Instalacją kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie	Centralnie ciepła woda użytkowa
404	402	402	302	156	10

Gmina podejmuje działania zmierzające do poprawy systemu ogrzewania mieszkań. W przypadku, gdy występuje konieczność naprawy bądź wymiany pieców fizycznych lub centralnego ogrzewania etażowego, przeprowadzana jest modernizacja ogrzewania polegająca na podłączeniu do sieci centralnego ogrzewania i na zmianie źródła ogrzewania na gazowe. W latach 2016- 2017 3 mieszkania zostały podłączone do sieci centralnego ogrzewania, natomiast w 14 mieszkaniach wykonano instalacje centralnego ogrzewania na gaz. W roku bieżącym nastąpiła zmiana źródła ogrzewania na gazowe w 4 lokalach komunalnych. W trakcie realizacji jest wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku komunalnym przy Placu Wolności 21a i w lokalu mieszkalnym w budynku przy Placu Wolności 21, które zostaną podłączone do sieci centralnego ogrzewania. Modernizacja ogrzewania dotyczy 8 lokali mieszkalnych.

IV. Potrzeby w zakresie przydziałów lokali komunalnych i socjalnych

	gospodarstwa 1-osobowe	gospodarstwa 2 osobowe	gospodarstwa 3-osobowe	gospodarstwa 4-osobowe	gospodarstwa 5 i więcej osobowe
Wnioski o przydział lokali komunalnych	1	1	6	5	7
Wnioski o przydział lokali socjalnych	5	7	8	6	6
Razem	6	8	14	11	13

Łączna liczba złożonych wniosków o przydział mieszkań komunalnych wynosi 20 szt., w tym znaczną część stanowią rodziny wieloosobowe.

Łączna liczba wniosków o przydział lokali socjalnych wynosi 32 szt., w tym również zdecydowaną część stanowią rodziny wieloosobowe.

Wnioski o przydział lokali socjalnych złożone przez poszczególnych zarządców :

- 1) z zasobów komunalnych – 19 szt.
- 2) z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku -9 szt.
- 3) z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Mazury” w Olecku – 3 szt.
- 4) z zasobów Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa O/Olsztyn – 1 szt.

Ponadto złożony jest 1 wniosek przez osobę ubiegającą się o wynajęcie lokalu socjalnego, z wyrokiem sądowym uprawniającym do takiego lokalu.

W związku z wybudowaniem budynku socjalnego w Imionkach 12A oraz modernizacją budynku w Dąbrowskich 6 w okresie ostatniego roku wskazano lokale socjalne 9 rodzinom. Ponieważ w dniu 31 sierpnia br. nastąpił odbiór robót budowlanych wyremontowanego budynku w Rosochackich 30 w najbliższym czasie można będzie rozpatrzyć przydziały lokali socjalnych zabezpieczając potrzeby 5 rodzin.

Budowa nowego budynku z lokalami socjalnymi oraz remont w/w budynków pozwoliło, w znacznej mierze, na wywiązanie się z obowiązku gminy, jakim jest zabezpieczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na mocy wyroków sądowych o eksmisję. W związku z tym niższe są zobowiązania gminy z tytułu odszkodowań należnych właścicielom lokali, zajmowanych przez dłużników, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Ponadto część dłużników zajmujących lokale komunalne, zagrożonych eksmisją do lokali socjalnych, spłaciła zaległości za mieszkania w całości, część natomiast spłaca swoje zobowiązania w ratach.

Analiza kosztów remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

2016 rok

L.P.	Opis prac	Lokalizacja	Kwota
1.	Fundusz remontowy.	Za lokale gminne we wspólnocie.	21 842,38zł
2.	Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych.	11 Listopada 3, 6, 1; Maja 8, 12, 15, 18; Aleje Lipowe 4; Armii Krajowej 12; Gąski 22; Grunwaldzka 3, 4, 5, 8, 14; Kolejowa 11, 16, 17, 18, 24, 28, 36; Kopernika 2/4; Kościuszki 18; Młynowa 2; Nocznickiego 17; Plac Wolności 5, 9, 21; Przytorowa 7; Składowa 3, 3a; Wąska 5; Wiejska 6; Zamkowa 3.	215 275,62zł
3.	Remonty lokali komunalnych – przygotowanie do najmu.	Aleje Lipowe 2/1; Grunwaldzka 5/10; Grunwaldzka 16a/2; Młynowa 2/7; Nocznickiego 24/13; Plac Wolności 4/2; Raczki Wielkie 3; Rosochackie 30/1; Zajdy 19/4; Zatyki 28/1.	84 893,23zł
4.	Naprawa lub przestawienie pieców grzewczych oraz remont instalacji centralnego ogrzewania.	Batorego 2/4, 11/1; Grunwaldzka 16/2, 16a/2; Kasprowicza 10/12/1; Kolejowa 15; Młynowa 5/2; Młynowa 5/3.	77 112,55zł
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	1 Maja 15; 11 Listopada 3; Aleje Lipowe 11; Armii Krajowej 14; Batorego 2/4, 19; Dąbrowskie 5; Grunwaldzka 14, 16a; Kolejowa 17, 29; Parkowa 1; Plac Wolności 5, 11a; Przytorowa 10; Składowa 3a, 5a; Wojska Polskiego 9; Zatyki 28.	61 046,24zł
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznych.	1 Maja 13; Aleje Lipowe 2; Batorego 2/4, 11; Grunwaldzka 16a; Kolejowa 29; Młynowa 2, 9; Nocznickiego 18, 24; Plac Wolności 4, 4b, 21; Składowa 5b; Zatyki 29.	36 915,53zł
7.	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnych.	Aleje Lipowe 11; Imionki 12; Kasprowicza 5, 6/8, 14/16, 18/20; Kolejowa 14a, 15; Młynowa 5, 9; Olszewo 9; Plac Wolności 21a; Raczki Wielkie 3; Składowa 3a; Zajdy 19; Zatyki 29.	22 246,34zł
8.	Remont instalacji gazowych.	Aleje Lipowe 4, 11; Grunwaldzka 16/2.	4 440,00zł
9.	Remont fundamentów budynków komunalnych.	Kasprowicza 14/16.	7 560,00zł
10.	Remont dachu.	Dąbrowskie 5; Nocznickiego 18.	66 817,83zł
11.	Remonty na posesjach.	Kolejowa 20, 22, 24, 26, 28 i 28a; Kasprowicza 6/8, 10/12, 14/16, 18/20; Aleje Lipowe 2 i 4; Przytorowa 7; Przytorowa 10; Wojska Polskiego 15; Plac Wolności 4b.	31 068,95zł
12.	Modernizacja budynku oraz odwodnienie fundamentów.	Raczki Wielkie 3.	70 199,89zł
13.	Wymiana sposobu zasilania kotłowni budynku (palnik gazowy).	Mazurska 28.	10 274,40zł

14.	Wykonanie i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania.	1 Maja 12/4; Kasprowicza 6/8/5	25 273,74zł
15.	Sporządzenie dokumentacji budynku.	Dąbrowskie 6.	8 660,00zł
Suma			743 626,70zł

2017 rok

L.P.	Opis prac	Lokalizacja	Kwota
1.	Fundusz remontowy.	Za lokale gminne we wspólnocie.	21 415,55zł
2.	Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych.	1Maja 8; 11 Listopada 3; Armii Krajowej 3; Batorego 3; Grunwaldzka 5,8; Kolejowa 20, 22, 36; Kościuszki 18; Plac Wolności 9, 19, 20, 21; Składowa 1, 3, 3a, 7; Zamkowa 8.	129 640,25zł
3.	Remonty lokali komunalnych – przygotowanie do najmu.	Armii Krajowej 12/11; Kasprowicza 6/8/8; Kolejowa 15/1, 18/1; Zajdy 19/4.	76 213,78zł
4.	Naprawa lub przestawienie pieców grzewczych oraz remont instalacji centralnego ogrzewania.	1 Maja 12/4; 11 Listopada 24B; Kasprowicza 10/12/2A, 14/16/2; Olszewo 9/2.	26 175,83zł
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	1Maja 15; 11 Listopada 17; Kasprowicza 18/20; Kolejowa 12, 20, 36; Nocznickiego 19; Plac Wolności 6; Składowa 5b.	32 535,21zł
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznych.	Armii Krajowej 11, 12/1b; Batorego 19/17; Gołdapska 14/2; Imionki 12/7, 9, 10; Kasprowicza 6/8/8, 10/12/3, Kolejowa 18/1; Młynowa 5/1; Partyzantów 1/3; Plac Wolności 21/3; Rosochackie 30; Składowa 5b/8.	34 689,38zł
7.	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnych.	Grunwaldzka 14; Imionki 12.	11 210,17zł
8.	Remont instalacji gazowych.	Plac Wolności 9/38; Przytorowa 7/10.	3 229,00zł
9.	Remont fundamentów budynków komunalnych.	Kasprowicza 6/8; 14/16.	134 380,54zł
10.	Remont dachów budynków mieszkalnych.	Olszewo 9; Dąbrowskie 5.	62 061,57zł
11.	Remont lokali komunalnych.	Grunwaldzka 5/10; Imionki 12; Kasprowicza 5, 6/8/1, 18/20/3, 18/20/5; Kolejowa 18/1; Młynowa 5/1; Nocznickiego 18; Olszewo 9/3.	27 863,56zł
12.	Remonty na posesjach.	Przytorowa 10; Wojska Polskiego 15; Dąbrowskie 5; Zatyki 28.	20 675,29zł
13.	Modernizacja wraz z adaptacją lokalu na cele mieszkalne.	Armii Krajowej 12/1b.	29 160,00zł
14.	Wykonanie remontu budynku wraz z adaptacją strychu na cele mieszkalne.	Dąbrowskie 6.	220 500,00zł
15.	Utwardzenie posesji przy budynku.	Aleja Zwycięstwa 23/25.	10 110,00zł

16.	Modernizacja instalacji C.O. w lokalach komunalnych – montaż pieców zasilanych gazem.	Kasprowicza 18/20/8, 18/20/5; Zamkowa 14/3; Młynowa 5/1, 5/5; Kolejowa 18/2, 22/1, 28a/6; Nocznickiego 18/1,18/3.	126 499,20zł
17.	Modernizacja instalacji C.O. w lokalach komunalnych – podłączenie lokali do sieci ciepłowniczej.	Batorego 5/1, 7/1.	14 890,98zł
18.	Sporządzenie dokumentacji remontu budynku.	Rosochackie 30.	21 250,00zł
19.	Zasilenie budynku z sieci wodociągowej, wykonanie niezbędnej dokumentacji.	Babki Oleckie 16.	5 180,50zł
Suma			1 007 680,81zł

BURMISTRZ

 Wacław Duszewski