



Analiza

realizacji uchwały Nr XVIII/157/2012 w sprawie przyjęcia : Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Mirosławiec na lata 2012-2016” w tym remonty mieszkań komunalnych przeprowadzone w 2015 roku.

Ocena stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy:

Stan techniczny danego budynku oceniany jest przede wszystkim na podstawie sporządzanych protokołów z przeglądu technicznego zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego – utrzymanie obiektów budowlanych rocznych i pięcioletnich.

Spółka sprawująca zarząd nad budynkami przeprowadzała zgodnie z powyższymi przepisami przeglądy systemem zleconym w następującym zakresie:

- sprawdzenie drożności przewodów wentylacyjnych, dymowych, spalinowych. Częstotliwość udrożnienia przewodów uzależniona jest od rodzaju paliwa jakie jest spalane w piecu (paliwo stałe 3 razy, gazowe 2 razy)
- sprawdzenie stanu sprawności ochrony przeciwpożarowej, ochrony instalacji elektrycznej , przewodów oraz uziemień instalacji elektrycznej i odgromowej raz na pięć lat,
- sprawdzenie stanu kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego raz na pięć lat,
- przegląd budynków pod względem technicznym raz w roku oraz każdorazowo na niepokojące zgłoszenie mieszkańców.

Po przeprowadzonej kontroli protokoły z w/w przeglądów wpisywane są systematycznie do Książek obiektów budowlanych. Jednocześnie informuję iż każdy obiekt posiada odrębną książkę.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/157/2012 Rady Miejskiej w Mirosławcu plan remontów na rok 2015 zakładał:

- a) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego Toporzyk 2,
- b) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego ul. Kościuszki 15 w Mirosławcu,
- c) wymiana elewacji (likwidacja eternitu) budynku mieszkalnego przy ul. Akacyjowa 1 i ul. Akacyjowa 3 w Mirosławcu,
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) naprawy kominów,
- f) likwidacja wędzarni na poddaszu budynku – Toporzyk 5,

g) wymiana instalacji elektrycznej.

Ponadto uchwała Nr XVIII/157/2012 Rady Miejskiej w Mirosławcu w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2012-2016”, na remonty w roku 2015 zakładała zabezpieczenie środków finansowych w wysokości 199.000,00 zł.

W roku 2015 ZECWiK Spółka z o.o. otrzymała z Gminy w Mirosławcu kwotę na remonty zasobu gminnego w wysokości 72.500,00 zł.

2. Wykonanie planu remontu na rok 2015:

Z uwagi na konieczność zapobieżenia dalszej degradacji budynku Spółka wykonała wzmocnienie budynku przy Pl. Wolności 4 za kwotę 34.560,00 zł., koszt ekspertyzy technicznej został pokryty z funduszu remontowego wspólnoty. Zadanie to było najważniejszym punktem remontowym, ponieważ niewykonanie zabezpieczenia mogło spowodować konieczność poszukiwania mieszkań zastępczych tj. w podobnej lokalizacji i o podobnym standardzie dla 5 rodzin.

Wykonanie tego remontu spowodowało wyczerpanie środków co w efekcie uniemożliwiło realizację zaplanowanych zadań przedstawionych w pkt 1.

- a) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego Toporzyk 2 – z uwagi na brak możliwości zabezpieczenia środków finansowych oraz z uwagi na dostateczny stan pokrycia dachowego nie wykonano wymiany pokrycia dachu.
- b) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego ul. Kościuszki 15 w Mirosławcu – remont nie został wykonany z powodu braku zabezpieczenia środków finansowych,
- c) wymiana elewacji (likwidacja eternitu) budynku mieszkalnego przy ul. Akacyjowa 1 i ul. Akacyjowa 3 w Mirosławcu – remont nie został wykonany z powodu braku zabezpieczenia środków finansowych, - przewidywany koszt tego zadania to kwota około 100 tys zł.
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – w ciągu całego roku 2015 wymieniono szt. 6 okien
- e) wymiana stolarki drzwiowej – w ciągu całego roku 2015 wymieniono 1 szt. drzwi, wymieniana była konieczna z powodu bardzo złego stanu technicznego
- f) naprawy kominów – remont nie został wykonany z uwagi na brak środków finansowych,

- g) likwidacja wędzarni na poddaszu budynku – Toporzyk 5 – remont nie został wykonany z powodu braku zabezpieczenia środków finansowych przez współwłaścicieli,
- h) wymiana instalacji elektrycznej – były wykonywane na bieżąco prace związane z usuwaniem powstałych awarii w lokalach gminnych.

3. Ponadto w 2015 roku wykonano prace nie ujęte w planie:

- a) roboty zduńskie – przestawienie piecy kaflowych szt.2,
- b) roboty wg zaleceń kominiarskich
- c) roboty związane z naprawą drzwi wejściowych montaż zbitych szyby do budynkach przy Akacyjowej,
- d) wykonanie pokrycia dachu papą termozgrzewalną oraz opierzenie budynku wraz z pokryciem papą kotłowni na gaz Akacyjowa 1,
- e) montaż pasów nadrynnowych, wymiana części parapetów, usunięcie przecieków instalacji C.O, wykonanie wentylacji w budynku przy ul. Sprzymierzonych 34 (Remiza),
- f) podłączenie do instalacji kanalizacyjnej sanitarnej odbiorników z lokali w Toporzyk 7
- g) wykonanie łazienki wraz z podłączeniem do istn. kanalizacji Toporzyk 2 zgodnie z posiadanym udziałem.
- h) wykonanie posadzki w lokalach w Łowiczu Wałecki 34

Ponadto na bieżąco wykonywane są powstałe awarie w zakresie przecieków dachów, instalacji wod – kan. oraz powstałe awarie elektryczne.

4. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż plan remontów przyjęty na rok 2015 został zrealizowany w małej części.

Znaczny wpływ na nie wykonanie planu miał fakt, iż zarówno gmina jak i pozostali współwłaściciele nie byli w stanie zabezpieczyć wkładu finansowego odpowiadającego wysokości posiadanych udziałów w nieruchomościach.

Ponadto w pierwszej kolejności należało zabezpieczyć środki finansowe na wykonania wzmocnienia budynku przy Pl. Wolności 5, co w rezultacie skutkowało zabezpieczeniem na ten cel prawie połowy całości kwoty zabezpieczonej na remonty.

Nadmienia się, iż na potrzeby remontów na rok 2015 zabezpieczono kwotę w wysokości 72.500,00 zł. Kwota ta pozwoliła na przeprowadzenie jedynie doraźnych prac remontowe i zabezpieczenie mienia przed dalszą degradacją. Z uwagi na pilne i nieprzewidziane sytuacje Spółka zmuszona

jest niejednokrotnie wydatkować środki na pilne, a nieprzewidziane prace remontowe co dodatkowo utrudnia realizację zaplanowanych prac.

Sporządził:
REFERENT
ds. gospodarki mieszkaniowej
mgr inż. Grzegorz Matecki

Zatwierdził:

**ZAKŁAD ENERGETYKI CIEPLNEJ
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**
Spółka z o.o.
78-650 MIROŚLAWIEC, ul. Wolności 37
tel./fax 67-259-52-13
NIP 765-000-63-53 REGON 570106560
KRS 0000225355 Kapitał zakł. 4.912.500,00 PLN

R. Stefaniak
DYREKTOR
mgr Roman Stefaniak