

**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 2016 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 urządzeń i instalacji gazowych – raz w roku,
- przegląd elementów narażonych na czynnik atmosferyczne tj. dachy, ściany – raz w roku,
- sprawdzenie drożności przewodów wentylacyjnych, dymowych, spalinowych. Częstotliwość udrożnienia przewodów zależna jest od rodzaju paliwa jakie jest spalane w piecu,
- sprawdzenie stanu sprawności ochrony przeciwpożarowej, odporności izolacji, 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 ( każdy obiekt posiada założoną odrębną książkę ).

**1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/157/2012 Rady Miejskiej w Mirosławcu plan remontów na rok 2016 zakładał:**

- a) docieplenie ścian budynku mieszkalnego w miejscowości Jabłonkowo 8,
- b) wymianę pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Wolności 5 w Mirosławcu ( w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów),

- c) wymianę pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Orła 6 w Mirosławcu ( w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów),
- d) wymianę pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Zamkowej 31 w Mirosławcu ( w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów),
- e) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) remont instalacji elektrycznych.

**W pierwotnych założeniach z roku 2012 przewidywano na rok 2016 wydatki na remonty w kwocie 201.000,00 zł.**

W związku z koniecznością zweryfikowania oczekiwań Spółki co do partycypacji Gminy w udziale kosztów remontów zasobu gminnego, Spółka miała do dyspozycji kwotę 94.400,00 zł.

## **2. Wykonanie planu remontu na rok 2016.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2012-2016 zakładał wykonanie następujących prac:

- a) docieplenie ścian budynku mieszkalnego w miejscowości Jabłonkowo 8 – docieplenie zostało wykonane w 2012 roku,.
- b) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Wolności 5 w Mirosławcu – remont nie został wykonany z powodu braku zabezpieczenia środków finansowych przez pozostałych współwłaścicieli,
- c) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Orlej 6 w Mirosławcu – budynek nie stanowi mienia gminnego na skutek wykupu ostatniego lokalu gminnego w 2012 roku,
- d) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Zamkowa 31 w Mirosławcu – remont nie został wykonany z powodu braku zabezpieczenia środków finansowych przez współwłaściciela,
- e) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – z uwagi na brak środków finansowych nie zostały wymienione okna w 2016 roku, lista osób które złożyły podania o wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zostanie uwzględniona w planach wymiany stolarki w 2017 roku,
- f) remont instalacji elektrycznych – w ciągu roku na bieżąco były wykonywane remonty instalacji elektrycznych.

Z uwagi na konieczność zapobieżenia dalszej degradacji budynku powodujące trwałe uszkodzenie, Spółka wykonała wzmocnienie budynku przy ul. Wolności 5 za kwotę 44.070,00 zł.

Kwota ta obejmowała:

- 1) projekt organizacji ruchu,
- 2) projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na roboty budowlane w Starostwie Powiatowym w Wałczu,
- 3) wykonanie wzmocnienia ścian nośnych,
- 4) wynagrodzenia kierownika robót.

Koszt ekspertyzy technicznej został pokryty z funduszu remontowego wspólnoty w 2014 roku.

### **3. Ponadto w 2016 roku wykonano prace nie ujęte w planie:**

- a) wymiana pokrycia dachowego na budynku wspólnoty przy ul. Wałeckiej 9 w Mirosławcu,
- b) roboty wg zaleceń kominiarskich,
- c) roboty związane z naprawą bramy wjazdowej przy ul. Parkowa 2,

Na bieżąco naprawiane 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 2016 został zrealizowany częściowo.

Znaczny wpływ na nie wykonanie planu miał fakt, iż w ciągu roku zgłosił się współwłaściciel budynku wspólnoty mieszkaniowej przy Wałeckiej 9 w Mirosławcu z chęcią partycypacji w kosztach remontu dachu, który pierwotnie Spółka zamierzała remontować w roku 2013.

Na ówczesny okres współwłaściciel nie dysponował środkami finansowymi pozwalającymi na partycypację w kosztach remontu. Mając na uwadze zapisy zawarte w protokole z przeglądu budowlanego jak również brak ciągłości w dysponowaniu przez współwłaściciela środkami finansowymi Spółka zdecydowała się na przystąpienie do w/w remontu zmieniając plan na rok 2016.

Ponadto w pierwszej kolejności należało zabezpieczyć środki finansowe na wykonania wzmocnienia budynku przy ul. Wolności 5, co w rezultacie skutkowało zabezpieczeniem na ten cel prawie połowy z dysponowanej kwoty przeznaczonej na remonty.

Z uwagi na nagłe i nieprzewidziane sytuacje Spółka zmuszona jest niejednokrotnie na wydatkowanie środków pieniężnych na pilne, a nieprzewidziane prace remontowe co dodatkowo utrudnia realizację zaplanowanych prac.

Sporządził:  
Kierownik Działu  
gospodarki mieszkaniowej  
mgr inż. Grzegorz Małecki

Zatwierdził:  
DYREKTOR  
mgr Roman Stefaniak 3