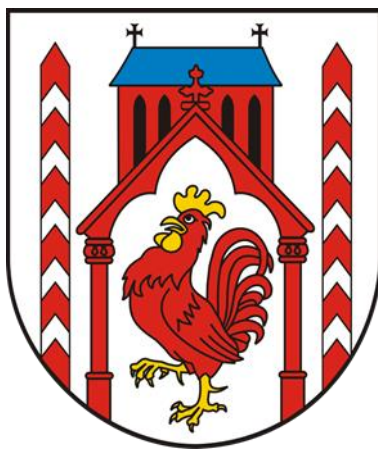


Informacja
o stanie mieszkaniowego zasobu gminy Słubice
oraz perspektywa jego rozwoju

Słubice, maj - czerwiec 2019 roku



Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach powstał w styczniu 1995 roku w wyniku przekształcenia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Słubicach. Jako zakład budżetowy działał do dnia 30 października 2011 r., z dniem 1 listopada 2011 r. został przekształcony w jednostkę budżetową. Zgodnie ze statutem jednostka zajmuje się wszystkimi czynnościami związanymi z zarządzaniem gminnymi lokalami i budynkami mieszkalnymi, użytkowymi, Targowiskiem Miejskim i szaletem przy ul. Kopernika, budynkiem przystanku autobusowego oraz jest stroną w sprawach rozliczeń kosztów zarządu ze wspólnotami mieszkaniowymi. Dyrektor Zakładu z upoważnienia reprezentuje Gminę Słubice w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną.

Informacja o stanie mieszkaniowego zasobu gminy Słubice

Informacje podstawowe o wielkości zasobu.

Zarządzany zasób mieszkaniowy składa się z 772 lokali w tym 712 mieszkalnych, 53 socjalnych¹ i 7 pomieszczeń tymczasowych. W zasobie zamieszkuje 1.838 osób. Lokale są usytuowane w 227 budynkach wspólnot mieszkaniowych i w 11 budynkach, których właścicielem jest Gmina. 763 lokale położone są na terenie miejskim i 9 na terenie wiejskim. Z 53 lokali socjalnych 26 usytuowanych jest w budynku przy ul. Jagiellończyka 4 a 27 na terenie miejskim. 94 lokale usytuowane są w budynkach będących własnością Gminy Słubice (3.932,77 m²), w tym 85 na terenie miejskim o łącznej powierzchni użytkowej 3 259,41 m², 9 na terenie wiejskim o łącznej powierzchni użytkowej 673,36 m². 3 lokale mieszkalne usytuowane są w nadbudowie budynków gospodarczych tj. na ulicy Kościuszki 13A i Kopernika 60A.

Budynki na terenie miejskim to:

- 1) ul. 1 Maja 1A - 3 lokale o powierzchni 248,41 m²,
- 2) ul. 1 Maja 28 - 2 lokale o powierzchni 84,93 m²,
- 3) ul. Krótka 2 – 7 lokali o powierzchni 292,65 m²,
- 4) ul. Szamarzewskiego 6 – 35 lokali o powierzchni 1.836,20 m²,
- 5) ul. Sienkiewicza 39 – 5 lokali o powierzchni 203,51 m²,
- 6) ul. Jagiellończyka 4 - 33 lokale o powierzchni 593,71m²
(26 lokali socjalnych, 7 pomieszczeń tymczasowych).

Budynki na terenie wiejskim to:

- 1) Nowe Biskupice 12 - 2 lokale o powierzchni 175,73 m²,
- 2) Golice, ul. Jasna 12 – 1 lokal powierzchni 46,40 m²,
- 3) Pławidło 26 A, B, C - 3 lokale o powierzchni 248,51 m²,

¹ Zgodnie ze zmianą Ustawy o ochronie praw lokatorów nie ma obecnie pojęcia lokal socjalny, występuje najem socjalny lokalu mieszkalnego, zmiana powoduje, że nie ma konieczności zmiany statusu lokalu poprzez zarządzenie Burmistrza.

4) Świecko 5 A, B, C – 3 lokale o powierzchni 202,72 m², każdy lokal to jeden budynek w zabudowie szeregowej,
(w załączniku do informacji fotografie elewacji budynków).

W 227 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy znajduje się 651 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 28 814,36 m² i 27 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 867,86 m² razem lokali 678 o łącznej powierzchni 29 682,22 m².

Całkowita powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wynosi 33.614,99 m², co daje średnią w zaokrągleniu 18,29 m² na jedną osobę zamieszkującą obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy i w przybliżeniu 2,4 osoby na jeden lokal.

Opis nieruchomości i stan techniczny.

Zgodnie z artykułem 62 ustęp 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Przepisy prawa budowlanego nie precyzują, co należy rozumieć pod pojęciem instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, należy przyjąć, że są to instalacje i urządzenia, które przeciwdziałają negatywnemu oddziaływaniu obiektu na stan środowiska oraz na życie lub zdrowie ludzi, w szczególności w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, powodowania hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych np. bezodpływowe zbiorniki na ścieki.

Dla zasobu przeprowadzane są wymagane przeglądy a zalecenia oceniane w skali trzystopniowej.

Pierwszy stopień pilności naprawy - elementy wymagają niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Niewykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników. Elementy wymagają remontu w ciągu czasu do kolejnego przeglądu jednorocznego.

Drugi stopień pilności naprawy - elementy wymagają remontu w ciągu czasu do kolejnego przeglądu pięcioletniego.

Trzeci stopień pilności naprawy - remont powinien być uwzględniony w planach rzeczowo – finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego.

Budynek przy ul. 1 maja 28 położony jest na działce o numerze ewidencyjnym 726/59, o powierzchni działki 84,93 m², powierzchni zabudowy 84,93 m².

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa.



Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. Pierwszego i drugiego stopnia pilności wykonania nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać malowanie elewacji frontowej budynku, osuszyć, odgrzybić ściany w piwnicy, wykonać nowe tynki, „pobiałkować” piwnice po wykonaniu tynków, pobiałkować strych, wymienić okna w piwnicy, naprawić posadzkę betonową w piwnicy, wymienić spróchniałe deski na strychu, przeprowadzić konserwację antykorozyjną belek stropowych.

W ostatnim czasie wykonano remont klatki schodowej, wymieniono okna w całym budynku, wykonano remont elewacji od podwórza, remont podłogi strychu (wymiana desek na płytę OSB, położono linoleum, konserwację belek stropowych oraz wykonano iniekcję (izolację poziomą).

Budynek przy ul. Krótkiej 2 położony na działce o nr ewidencyjnym 335/17 miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni działki 0,0135 ha i powierzchni zabudowy 130 m².

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa



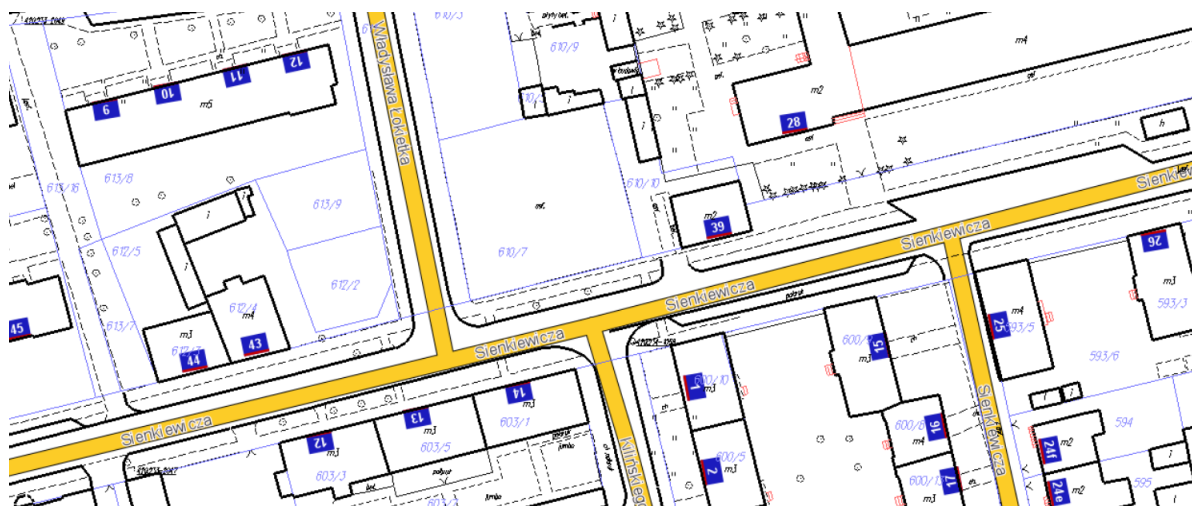
Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy zamontować ławy kominiarskie i stopnie dla kominiarza od frontu, wymienić rynny, połączyć odcinki rury spustowej od podwórza. W zakresie drugiego stopnia pilności należy remont pokrycia dachowego, wymienić obróbki blacharskie przy remoncie dachu, naprawić posadzki w piwnicy oraz wymienić drzwi wejściowe od podwórza. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy zaplanować odnowienie elewacji budynku, zlikwidować pęknięcie gzymsu przy remoncie elewacji, „pobiałkować” ściany w piwnicy, wymienić okna piwniczne, wykonać remont opaski od strony podwórza, odnowić powłoki malarskie na parterze i 1 piętrze klatki schodowej, zlikwidować pęknięcia na ścianie zewnętrznej przy remoncie elewacji.

W ostatnim czasie wystosowano zapytanie cenowe do potencjalnych wykonawców celem złożenia oferty remontu połaci dachowej, przewidywany koszt to około 80 tysięcy złotych – na sierpniową sesję Rady Miejskiej zostaną przygotowane zmiany przenoszące środki z bieżącej konserwacji na remonty (zmiana MZG²).

Najemcy lokali w tym budynku złożyli wnioski o sprzedaż lokali przed wprowadzeniem zmian w zakresie sprzedaży i tym samym są uprawnieni do wykupu lokali na poprzednio obowiązujących zasadach jednak wada prawna nieruchomości uniemożliwia sprzedaż. Jeden z pokoi w tym budynku należy do lokalu w nieruchomości sąsiedniej. Usunięcie wady możliwe jest poprzez połączeniu dwóch nieruchomości (wspólnoty mieszkaniowej i budynku gminnego).

Budynek przy ul. Sienkiewicza 39 położony na działce o nr ewidencyjnym 610/10 miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni działki 0,0405 ha i powierzchni zabudowy 125 m².

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa.



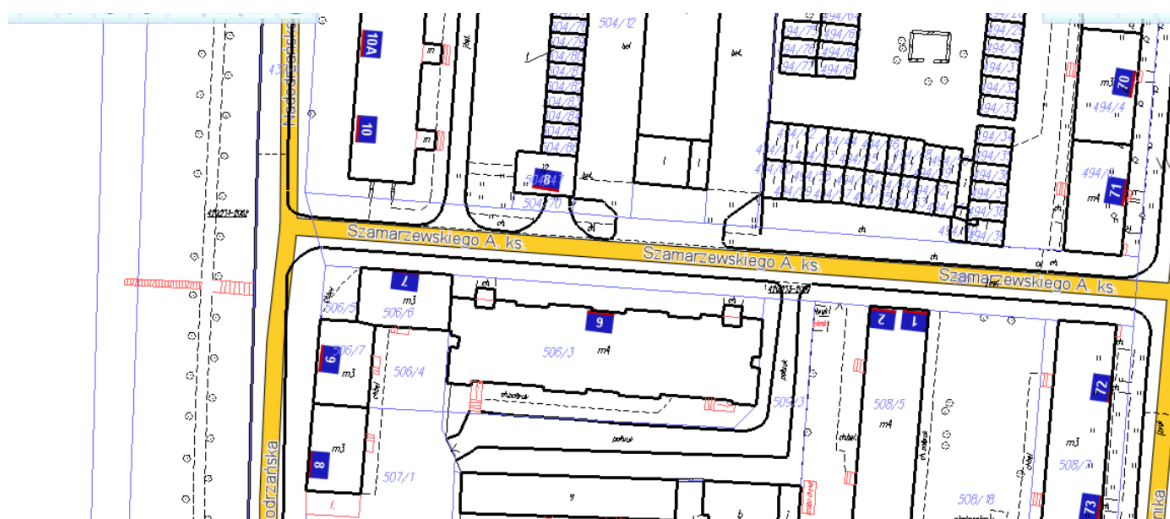
² Uchwała nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022.

Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. Pierwszego i drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy „pobiałkować” tynki na strychu, uzupełnić opaskę betonową.

W ostatnim czasie wykonano remont elewacji budynku, wykonano ławy kominiarskie, wymieniono drzwi wejściowe do budynku. Jest to jedna z niewielu nieruchomości, która nie została wyznaczona po obrysie budynku i posiada własne podwórze z budynkiem gospodarczym.

Budynek przy ul. Szamarzewskiego 6 położony na działce o nr ewidencyjnym 506/3 miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni działki 1246 m² i powierzchni zabudowy 760 m². Podwórze budynku z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych zlokalizowane jest z tyłu budynku na sąsiedniej działce o nr ewidencyjnym 509/3 miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni 804 m².

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa.



Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy oszkląć 1 okno piwniczne, wymienić rynny wzdłuż wschodniej ściany szczytowej, w zakresie trzeciego stopnia pilności należy odnowić powłoki malarskiej w części pomieszczeń piwnicznych, przeprowadzić konserwację okien drewnianych w piwnicy, odnowić powłoki elewacji przy wejściach a w przyszłości zaplanować odnowienie powłok malarskich klatki schodowej.

W ostatnim czasie wykonano główną i indywidualną instalację gazową, wymianę pionów wodnych i zamontowano wodomierze, zamontowano system domofonowy wykonano boksy piwniczne, w przyszłości pozostaje wykonać rozdział instalacji elektrycznej (wszystkie instalacje były wspólne i nieopomiarowane). Znaczemu pogorszeniu ulega połać dachowa budynku i stolarka okienna w połaci. Po przejęciu budynku wykonane zostały miejscowe naprawy dachu ale sytuacja nie uległa generalnie poprawie i pojawiają się przypadki lokalnych przecieków, które są na bieżąco usuwane. W najbliższej przyszłości połać będzie wymagała generalnego remontu (koszt prac wyceniono na 260 tysięcy złotych).

Budynek przy ul. Jagiellończyka 4 położony na działce o nr ewidencyjnym 1232/3 miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni działki 0,1249 ha i powierzchni zabudowy 378 m².

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa.

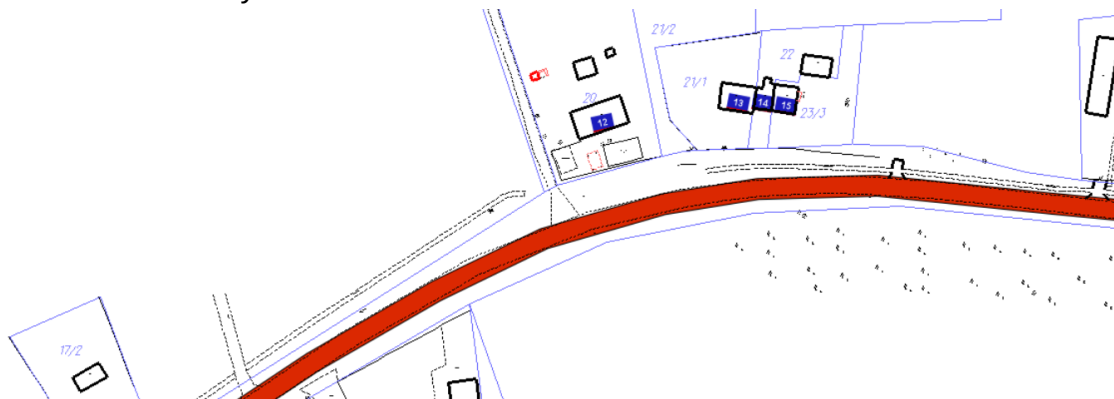


Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. Pierwszego i drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy uzupełnić drobne ubytki powłoki malarskiej na elewacji oraz naprawić tynki na gzymsach.

W ostatnim czasie zainstalowano system przedpłatowy na ciepłą wodę oraz prąd w pomieszczeniach wspólnych, odnowiono powłoki malarskie klatek schodowych, kuchni, toalet i łazienek, wymieniono oświetlenie klatek schodowych na lampy LED z czujnikami ruchu, wymieniono drzwi wejściowe do budynku.

Przy znacznej ilości uszkodzeń gzymsów i ubytków na elewacji wymagane i logiczne jest ustawienie rusztowania a po naprawach malowanie całościowe elewacji – koszt około 25 tysięcy zł.

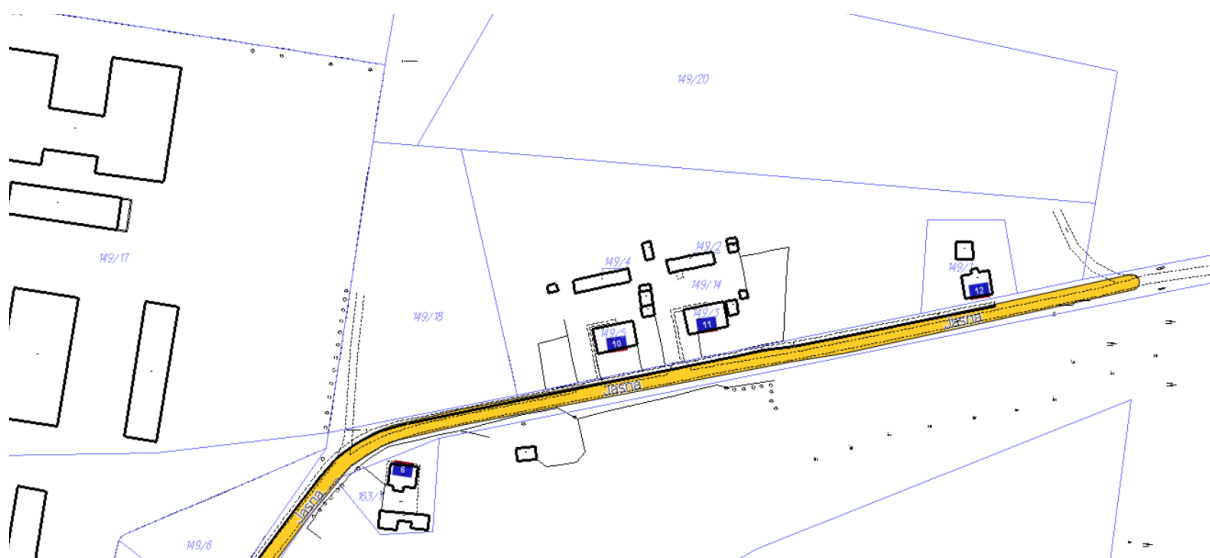
Budynek w Nowych Biskupicach 12 położony na działce o nr ewidencyjnym 20 Słubice - obszar wiejski, obręb 9 Nowe Biskupice o powierzchni działki 650 m² i powierzchni zabudowy 186 m².



Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy wykonać remont balustrad, w zakresie drugiego stopnia pilności należy zabezpieczyć okna piwniczne od wewnątrz i zaplanować wymianę, w zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać remont klatki schodowej, „pobiałkować” piwnicę, wymienić okna na klatce schodowej, wymienić drzwi wejściowe do budynku, wykonać bieżącą konserwację instalacji wodnej, wykonać opaskę betonową.

Budynek w Golicach, ul. Jasna 12 położony na działce o nr ewidencyjnym 149/1 Słubice - obszar wiejski, obręb wiejski 2 Golice o powierzchni działki 0,1066 ha i powierzchni zabudowy 102 m².

Lokalizacja budynku – mapa pogładowa.



Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy wstawić okno w piwnicy, wymienić schody drewniane na strych, zamontować rynny, zamontować rury spustowe. Drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać bieżącą konserwację instalacji wodnej oraz wykonać opaskę betonową. Obecnie rozważana jest możliwość sprzedaży budynku na rzecz najemców.

Budynek w Pławidło 26 A,B,C położony na działce o nr ewidencyjnym 46/1 Słubice - obszar wiejski, obręb 1 Pławidło o powierzchni działki 0,1063 ha i powierzchni zabudowy 107m². Budynek został podzielony na lokale, najemcy lokali wykonali adaptację we własnym zakresie i na własny koszt. W budynku była zlokalizowana kaplica, która została jako lokal przekazana do Gminy (lokalie mieszkalne przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców, lokal użytkowy w trybie przetargowym).

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa.



Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. Pierwszego i drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać remont tynków na części kaplicy, przeprowadzić bieżącą konserwację instalacji wodnej, uzupełnić opaskę betonową od podwórza (przy rurze spustowej), dokończyć odnowienie elewacji i wykonać konserwację okien w kaplicy.

Budynek w Świecko 5A, 5B, 5C.

Budynek w Świecko 5A położony na działce o nr ewidencyjnym 323/5 Słubice – obszar wiejski, obręb 10 Świecko o powierzchni działki 0,0087 ha i powierzchni zabudowy 51 m².

W lutym 2018 r. ze względu na wysoki koszt remontu poszczególnych budynków, przedłożono Gminie propozycję przeznaczenia sprzedaży lokali na rzecz najemców. Wykonany wewnętrznie kosztorys inwestorski na wykonanie prac (obecnie nie aktualny) określił kosztorysową wartość robót na 206.177,15 zł brutto (dochód miesięczny z czynszu około 700,00 zł z trzech lokali). Wcześniej wykonano „przeniesienie” bezodpływowego zbiornika na ścieki w pobliże budynku mieszkalnego zwalniając tym samym działkę o nr ewid. 323/2, obszar wiejski, obręb 10 Świecko zabudowaną budynkiem gospodarczym, w której jeden z właścicieli budynku mieszkalnego posiada 1/6 udziału a Gmina Słubice 5/6, sytuacja ta dotyczy również nieruchomości gruntowej przylegającej do budynku mieszkalnego od strony podwórza o nr ewid. 323/3 o powierzchni 944 m² będącej dojściem, dojazdem do lokali mieszkalnych.

Lokalizacja budynku – mapa poglądowa - Świecko 5A, 5B, 5C.



Świecko 5A.

Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy wykonać remont kominów, remont pokrycia dachu, wymianę rynien z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę rur spustowych z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę obróbek z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę części więźby dachowej, wymianę okienek wyłazowych. Drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać remont elewacji w tym malowanie elewacji, osuszyć i odgrzybić piwnice odnowić powłoki malarskiej na strychu, odnowić powłoki malarskiej w piwnicach po remoncie tynków, wykonać opaskę od podwórza i osuszyć budynek.

11. Budynek w Świecko 5B położony na działce o nr ewidencyjnym 323/6 Słubice – obszar wiejski, obręb 10 Świecko o powierzchni działki 0,0087 ha i powierzchni zabudowy 51 m².

Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy wykonać remont kominów, remont pokrycia dachu, wymianę rynien z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę rur spustowych z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę obróbek z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę części więźby dachowej, wymianę okienek wyłazowych, pilny remont podłogi w kuchni. Drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać remont elewacji w tym malowanie elewacji, osuszyć i odgrzybić piwnice odnowić powłoki malarskiej na strychu, odnowić powłoki malarskiej w piwnicach po remoncie tynków, wykonać opaskę od podwórza i osuszyć budynek.

Budynek w Świecko 5C położony na działce o nr ewidencyjnym 323/7 Słubice – obszar wiejski, obręb 10 Świecko o powierzchni działki 0,0087 ha i powierzchni zabudowy 51 m².

Zalecenia wynikające z rocznego przeglądu budowlanego. W zakresie pierwszego stopnia pilności należy wykonać remont kominów, remont pokrycia dachu, wymianę rynien z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę rur spustowych z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę obróbek z blachy ocynkowanej przy remoncie dachu, wymianę części więźby dachowej, wymianę okienek wyłazowych, pilny remont podłogi w kuchni. Drugiego stopnia pilności nie stwierdzono. W zakresie trzeciego stopnia pilności należy wykonać remont elewacji w tym malowanie elewacji, osuszyć i odgrzybić piwnice odnowić powłoki malarskiej na strychu, odnowić powłoki malarskiej w piwnicach po remoncie tynków, wykonać opaskę od podwórza i osuszyć budynek.

Celem uzyskania dokładnych danych w zakresie stanu technicznego, wyposażenia w instalacje oraz urządzenia i wizualnego stanu lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Słubice a administrowanych przez Zakład Administracji Mieniem Komunalnym zlecony został ich przegląd w zakres, którego wchodzi: ocena stanu lokalu ścian tj. murów, tynków, powłok malarskich, zawilgocenia, podłóg i posadzek, sufitów tj. tynków, powłok malarskich; ocena stanu stolarki okiennej (w tym określenie materiału z jakiego zostały wykonane: drewniane, aluminiowe, pcv i ich stanu: sprawna, wymaga wymiany z powodu wyeksploatowania; braku konserwacji i bieżących napraw); ocena stanu stolarki drzwiowej wejściowej i wewnętrznej (stan drzwi: sprawne, wymagające wymiany z powodu wyeksploatowania; braku konserwacji i bieżących napraw); ocena stanu instalacji elektrycznej i osprzętu, (określenie materiału z jakiego jest wykonana aluminiowa, miedziana, stan osprzętu: sprawny, wymagający wymiany z powodu wyeksploatowania; braku konserwacji i bieżących napraw, kuchenka elektryczna do przygotowywania posiłków); ocena stanu instalacji gazowej i urządzeń gazowych (określenie materiału z jakiego została wykonana: skręcana, stalowa spawana, miedziana lutowana; przepływowy podgrzewacz wody gazowy lub elektryczny, kocioł gazowy, kuchenka gazowa do przygotowywania posiłków); ocena stanu instalacji wodnokanalizacyjnej, (określenie materiału z jakiego została wykonana: stalowa, miedziana, pcv, żeliwo); określenie rodzaju ogrzewania (etażowe, z miejskiej sieci ciepłowniczej; piece kaflowe usytuowane w pomieszczeniach, gazowe, węglowe, elektryczne, inne); określenie składu struktury lokalu (WC i łazienka w lokalu oraz wanna lub natrysk, wc odrębne lub na klatce schodowej).

Perspektywa rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy Słubice

Stan aktualny.

W czerwcu 2019 roku zostanie zakończona przebudowa budynku biurowego przy ul. Krótkiej 12 w Słubicach w wyniku, której na czterech kondygnacjach powstanie 19 lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem socjalny. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 492,70 m². W suterenie budynku usytuowane są 4 lokale w tym 2 lokale jednopokojowe z aneksem kuchennym i łazienką o powierzchni użytkowej 23,46 m² i 27,72 m² i 2 lokale jednopokojowe dla osób niepełnosprawnych z aneksem kuchennym i łazienką o powierzchni użytkowej 23,63 m² i 25,55 m². Na parterze budynku usytuowanych jest pięć lokali w tym 3 lokale jednopokojowe z aneksem kuchennym i łazienką o powierzchni użytkowej 20,81 m², 23,83 m² i 21,60 m² oraz 2 lokale dwupokojowe z oddzielną kuchnią i łazienką o powierzchni użytkowej 31,61 m² i 32,93 m². Na pierwszym piętrze znajduje się 5 lokali w tym 3 jednopokojowe z aneksem kuchennym i łazienką o powierzchni 20,81 m², 23,83 m² i 21,60 m² oraz lokale dwupokojowe z oddzielną kuchnią i łazienką o powierzchni użytkowej 31,61 m² i 32,93 m². Na drugim piętrze również znajduje się 5 lokali socjalnych w tym 3 lokale jednopokojowe z aneksem kuchennym i łazienką o powierzchni użytkowej 20,81 m², 23,83 m² i 21,60 m² oraz 2 lokale dwupokojowe z oddzielną kuchnią i łazienką o powierzchni użytkowej 31,61 m² i 32,93 m². Reasumując w budynku znajduje się 6 lokali dwupokojowych oraz 13 lokali jednopokojowych w tym 2 dla osób niepełnosprawnych. Każdy z lokali wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową oraz niezależną instalację centralnego ogrzewania wraz z piecem zasilanym paliwem gazowym. Budynek wyposażony jest również w położoną w suterenie suszarnię, pomieszczenie na wózki oraz pomieszczenie na rowery. Na każdej kondygnacji, obok klatki schodowej, zlokalizowane są pomieszczenia gospodarcze. Pomieszczenia gospodarcze w suterenie i na parterze wyposażone są w łazienkę i WC. Budynek posiada utwardzoną kostką betonową drogę dojazdową oraz podjazd dla niepełnosprawnych prowadzący do suterenu.

Potrzeby w zakresie najmu lokali.

Według stanu na miesiąc czerwiec do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice uprawnionych jest 19 gospodarstw domowych a 3 wnioski są w trakcie weryfikacji spełniania warunków i kryteriów. Do najmu socjalnego uprawnionych jest 16 gospodarstw a 3 do najmu lokalu mieszkalnego. Aktualny wykaz osób uprawnionych umieszczany jest w biuletynie informacji publicznej (link do strony [www: http://bip.slubice.pl/?a=13172](http://bip.slubice.pl/?a=13172)). W roku 2018 oczekującym zostało wynajętych 8 lokali a w 2019 r. do końca czerwca łącznie będzie wynajętych 7 lokali. Zgodnie z powyższym przy zróżnicowaniu powierzchni lokali i ich struktury w budynku przy ul. Krótkiej 12 i wykorzystaniu lokali z „ruchu ludności” według liczby uprawnionych do najmu socjalnego na czas sporządzenia informacji zostaną zaspokojone ich potrzeby mieszkaniowe i potrzeby najmu lokali mieszkalnych w 2019 r.

Możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

W skład zasobu gruntów gminy wchodzi nieruchomości gruntowe położone na działkach o nr ewidencyjnym 281/153, miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni działki 32.261 m² położonej przy ul. Konstytucji 3 Maja (na wysokości nr 22, 57, powierzchnia działki częściowo zabudowana jest garażami o orientacyjnej powierzchni gruntu 4.846 m², pozostawiając ponad 27.000 m²), o nr ewidencyjnym 288/28 i pozostałe, miasto Słubice, obręb 1 o powierzchni orientacyjnej działek 28.270 m² położonej na wysokości działki o nr ewidencyjnym 281/153.

Lokalizacja nieruchomości



(link do strony WWW mapy http://mapa.inspire-hub.pl/upload/XXXI_293_09_rys_slubice.jpg)

Dla wskazanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3-go Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 lutego 2009 r.

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską oznaczone zostały symbolami 1MW i 2MW. Ustalono linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy przy zasadzie zalecanego sytuowania zabudowy wynikającą z przebiegu korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych 15kV z wysokością zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym czwarta kondygnacja w poddaszu w częściach południowo – zachodnich każdego z terenów oraz do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu w częściach północno – wschodnich każdego z terenów, do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy budynku – w częściach północno – wschodnich każdego z terenów, obowiązek stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach połaci od 30 do 45 stopni, zapewnienia w obrębie obu terenów miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze

1,5 stanowiska/mieszkanie, dopuszczenie możliwości lokalizacji nieuciążliwych wbudowanych usług, w wymiarze nie przekraczającym 20% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych (występuje zakaz lokalizacji zabudowy garażowej lub gospodarczej). Dojazdy do terenu 1MW z ul. Witosa (51KDD) poprzez planowane drogi 53KDD oraz 54KDD z przejazdem przez teren 47Z2 poprzez mostki drogowe nad „Kanałem Czarnym” z przepustem, usytuowane w osiach dróg wewnętrznych zawartych w obu terenach MW a ponadto poprzez układ osiedlowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 3,50 m, do terenu 2MW z ul. Witosa (51KDD) poprzez planowane drogi 54KDD oraz 55KDD z mostkiem drogowym i przepustem przez teren 72W.

Rozwój zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z powyższymi danymi nie istnieje obecnie potrzeba budowy budynków mieszkalnych ze względu na liczbę uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice. Można rozpatrywać potrzebę odnowienia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków i „przeniesienie” najemców lokali ze starego zasobu mieszkaniowego przy założeniu możliwości otrzymania dofinansowania i sprzedaży lokali opróżnionych na „wolnym rynku” osiągając częściowy zwrot poniesionych nakładów. Odnowienie zasobu dawałoby możliwość obniżenia kosztów utrzymania zasobu w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wynagrodzenie zarządcy w kosztach eksploatacji i fundusz remontowy), zasób byłby zarządzany przez jednostkę gminną. Biorąc pod uwagę czynnik ludzki niezbędna byłaby wiedza o zainteresowaniu tymi działaniami najemców lokali, propozycja byłaby atrakcyjna dla najemców lokali bez łazienek i z ogrzewaniem innym niż z kotła gazowego.

(³Orientacyjna kalkulacja: gdyby wybudować 2 budynki dwu klatkowe 4 kondygnacyjne z 8 lokalami na każdej kondygnacji, o powierzchni 40 m² lub w innej konfiguracji, uzyskana powierzchnia 64 lokali to 1280 m² na budynek, 2560 m² łącznie, razy stawka średnia funduszu remontowego plus orientacyjne wynagrodzenie zarządcy $2,60 + 0,65 = 3,25 \text{ zł/m}^2 * 2.560 = 8.320,00 \text{ mc} * 12 \text{ m-cy} = 99.840,00 \text{ zł/rok}$ oszczędności na kosztach zarządu bez eksploatacji. Orientacyjny koszt budowy budynków bez uwzględnienia budowy infrastruktury: orientacyjna powierzchnia użytkowa dwóch budynków to 2.860 m², orientacyjny koszt budowy m² budynku bez „wykończenia” lokali to 2.542,00 zł wg Biuletynu Cenowego Budownictwa za I kwartał 2019 r., orientacyjny koszt budowy to 8.179.600 zł, lub orientacyjnie przy założeniu wynajęcia lokalu „pod klucz” co jest oczywiste przyjmując 20% udział kosztów wykończenia do m² kosztów budowy budynku 9.815.000 zł. Zwrot ze sprzedaży opróżnionych 64 lokali po 35 m² przy uzyskanej cenie minimum 2.200 zł/m² to 4.928.000 zł. Biorąc pod uwagę możliwość uzyskania dofinansowania, całość inwestycji może okazać się w perspektywie czasowej w pełni samofinansującą).

³ Kalkulację należy traktować wyłącznie jako poglądową, nie może ona stanowić podstawy do jakichkolwiek założeń.

Zasób niewynajęty.

Na czas sporządzenia informacji nie wynajętych jest 11 lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu lub sprzedaży.

Lp.	Adres	Powierzchnia	Rodzaj ogrzewania	Struktura	Status ⁴	Termin zakończenia prac (orientacyjny) ⁵
1	Staszica 3/2	42,59m ²	planowane gazowe	2 pokoje kuchnia, łazienka	do remontu	grudzień/styczeń 2019/2020
2	Staszica 16/3	43,23 m ²	planowane gazowe	2 pokoje, kuchnia, łazienka	do remontu	styczeń/luty 2020
3	Jagiełły 16/1	36,30 m ²	brak ogrzewania, planowane gazowe	1 pokój, kuchnia, łazienka	do remontu	grudzień/styczeń 2019
4	Paderewskiego 27/10	28,80m ²	piec kaflowy	1 pokój, kuchnia, łazienka	do remontu	styczeń/luty 2020
5	Paderewskiego 33/3	65,40 m ²	planowane gazowe	3 pokoje, kuchnia, łazienka	do remontu	marzec/kwiecień 2020
6	Żeromskiego 8/10	33,92 m ²	piec kaflowy, planowane gazowe	1 pokój, kuchnia, łazienka	do remontu	styczeń/luty 2020
7	Żeromskiego 18/8	43,68 m ²	piec kaflowy	2 pokoje, kuchnia, WC klatka schodowa	do remontu lub sprzedaży	styczeń/luty 2020
8	Słowiańska 14/3	33,71 m ²	piec kaflowy	1 pokój, kuchnia, WC na korytarzu	do remontu lub sprzedaży	kwiecień/maj 2020
9	Wojska polskiego 15/7	41,46 m ²	planowane gazowe	2 pokoje, kuchnia, łazienka	do remontu	styczeń/luty 2020
10	Wojska polskiego 54/2	21,70 m ²	elektryczne ogrzewanie	1 pokój, kuchnia,	do remontu	październik 2019
11	Wojska Polskiego 53/3	30,49 m ²	piec kaflowy	1 pokój, kuchnia, WC na korytarzu	do remontu lub sprzedaży	kwiecień/maj 2020

Orientacyjny koszt wykonania remontu lokali. Biorąc pod uwagę konieczność przygotowania lokali do stanu umożliwiającego ich wynajęcie bez minimalizowania zakresu robót, wykonując wszystkie prace przez podmioty zewnętrzne i przyjmując orientacyjnie średni koszt tj. wykonanie w każdym instalacji centralnego, instalacji gazowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz wyposażenia w armaturę (18 tysięcy zł), instalacji elektrycznej (3,5 tysiąca zł), wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (6 tysięcy zł), remont podłóg z ułożeniem paneli i, lub terakoty oraz glazury, ścian i sufitów łącznie

⁴ Status lokalu ustalany w oparciu o strukturę lokalu i wielkość kosztów remontu lokalu, który może ulec zmianie w zależności od bieżących potrzeb.

⁵ Rzeczywisty termin zakończenia prac uzależniony jest o wielkości posiadanych środków finansowych, możliwości wykonania prac przez podmioty zewnętrzne lub pracowników Zamk-u i uwarunkowania niezależne (np. opinia kominiarska), orientacyjny może ulec zmianie, w tym wydłużeniu, generalnie lokale wymagają pełnego remontu w tym instalacji gazowej jej rozbudowy lub budowy nowej, instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej.

z malowaniem (15 tysięcy zł) to przygotowanie do najmu może kosztować około 42,5 tysiąca złotych za lokal czyli za 10 lokali 425 tysięcy złotych (około: inwestycje 150 tysięcy, remonty - wydatki bieżące 275 tysięcy zł). Przeznaczając do sprzedaży lokale bez łazienek z wc na klatce schodowej (poz. 7, 8, 11) przygotowanie 7 lokali kosztowałoby 297,5 tysiąca złotych⁶.

Zgodnie z MZG na rok 2019 zostały przeznaczone następujące środki na bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych w tym materiały 70 tysięcy zł, usługi 60 tysięcy zł, remonty 200 tysięcy złotych, modernizacje/inwestycje 75 tysięcy złotych łącznie 405 tysięcy. Do końca maja wydatkowano na bieżącą konserwację 50 tysięcy złotych w tym materiały ponad 25 tysięcy zł, usługi ponad 25 tysięcy zł, remonty ponad 156 tysięcy złotych, modernizacje/inwestycje prawie 75 tysięcy złotych (zaangażowano środki większe, gdzie płatności nastąpią po wykonaniu zadań). Na rok 2020 planuje się łącznie 430 tysięcy zł (25 tysięcy więcej niż w 2018 r.) w tym bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych, remonty 200 tysięcy złotych, modernizacje/inwestycje 100 tysięcy złotych (planowane przesunięcia pomiędzy zadaniami).

W roku 2018 na MZG planowano wydać 330 tysięcy złotych zwiększając w trakcie roku do 493 tysięcy złotych czyli o 163 tysiące złotych więcej (o 48,5% więcej niż planowano) w tym na remonty lokali o 20 tysięcy zł tj. z 160 na 180 tysięcy zł, modernizacje/inwestycje z 40 na 183 tysiące zł.

Podsumowanie.

Stan techniczny zasobu należy ogólnie ocenić jako dobry (budynki) z wyłączeniem położonego na terenie wiejskim, który wymaga znacznych nakładów w szczególności w Świecko 5A, 5B, 5C. Ponowiony zostanie wniosek o sprzedaż lokali jednak ze względu na brak dostępu do drogi publicznej najprawdopodobniej sprzedaż będzie niemożliwa co w związku z koniecznością wykonania wskazanych w przeglądzie rocznym prac remontowych w zakresie pierwszego stopnia pilności będzie wymagało niezwłocznie poniesienia znacznych nie planowanych nakładów finansowych (ponad 200 tysięcy) zł. Zlecona inwentaryzacja zasobu umożliwi planowanie stopniowe remontów gminnych lokali w budynkach, których Gmina Słubice nie jest jedynym właścicielem jak i racjonalizację jego wykorzystania. Środki finansowe przeznaczone na zasób mieszkaniowy pozwalają na podstawowe remonty i konserwację zasobu choć nie przewidują zdarzeń, których chcemy uniknąć a opisane w informacji. Na tym etapie posiadany zasób pozwala zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niskie dochody. Po wieloletniej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców do dyspozycji pozostały w większości lokale usytuowane w wiekowym już zasobie, budowa nowych budynków mieszkalnych znajduje swoje uzasadnienie nie tylko w zakresie finansowym ale i ludzkim.

opracował dyrektor
Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach
Krzysztof Radkiewicz (podpis na oryginale)

⁶ Orientacyjna wycena obejmuje wykonanie wszystkich robót przez podmioty zewnętrzne bez minimalizacji ich zakresu.

BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. 1 MAJA 1 A



BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. 1 MAJA 28



BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. KRÓTKIEJ 2



BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. SZAMARZEWSKIEGO 6



BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. SIENKIEWICZA 39



BUDYNEK SOCJALNY PRZY UL. JAGIELLOŃCZYKA 4



BUDYNEK SOCJALNY PRZY UL. KRÓTKIEJ 12



NOWE BISKUPICE 12



GOLICE UL. JASNA 12



PŁAWIDŁO 26 A,B,C



ŚWIECKO 5 A, B, C

