

Uchwała Nr RGK.0007.110.2011
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota na lata 2011-2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm: z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota na lata 2011-2015.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Białe Błota wraz z określeniem jego stanu technicznego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2011	57	5
2012	57	5
2013	61	13
2014	61	13
2015	61	13

§ 3. 1. Gmina Białe Błota w celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, podejmować będzie działania polegające na:

- 1) tworzeniu infrastruktury technicznej na obszarach niezabudowanych,
- 2) zwiększaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Zakłada się pozyskanie lokali w drodze:

- 1) pozyskiwania lub budowy budynków mieszkalnych,
- 2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale.

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota Wójt Gminy Białe Błota wydziela lokale, które będą przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118, ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

2. Nieruchomości, w których znajdują się lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję nakazującą remont, którego realizacja wymaga ich opróżnienia i wyłączenia z użytkowania lub dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne, będą przeznaczane do rozbiórki lub zbycia.

§ 6. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Białe Błota, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Wójt Gminy Białe Błota za pośrednictwem zarządców o którym mowa w § 16.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2011-2015

§ 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2011-2015 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 8. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota dążąc do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

§ 9. 1. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Wynajmujący zobowiązany jest w nie rzadziej niż raz na trzy lata do aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych, uwzględniających obowiązujące standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali

§ 10. 1) Wynajmujący nie planuje sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego z wyjątkiem lokali wymienionych § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.

2) Najemcy lokali stanowiących własność Gminy Białe Błota, zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XXXIII/376/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Białe Błota.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Minimalna stawka czynszu nie może być niższa niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu, a maksymalna stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 12. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Białe Błota.

2. Określona w pkt 1 stawka czynszu bazowego nie powinna być w stosunku rocznym niższa niż: do 31 grudnia 2011 r. - 2,2%, do 31 grudnia 2012 r. - 2,3%, do 31 grudnia 2013 r. - 2,4%, do 31 grudnia 2014 r. - 2,5%, do 31 grudnia 2015 r. - 2,6%, wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Ustala się czynniki podwyższające (+) i obniżające (-) wysokość stawki bazowej czynszu:

- 1) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny: - 20%,
- 2) lokal bez dostępu do urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w obrębie mieszkania: - 15%,
- 3) lokal bez dostępu do łazienki i ubikacji w obrębie mieszkania: - 10%,
- 4) lokal ze wspólną kuchnią z innym lokatorem: - 5%,
- 5) lokal z centralnym ogrzewaniem dostarczonym przez wynajmującego: + 10%,
- 6) lokal z dopływem ciepłej wody dostarczonej przez wynajmującego: + 5%,
- 7) lokal wyposażony w instalację gazową: + 5%,

4. Określenie wysokości czynników opisanych w ust. 3 ustali wynajmujący. Łączne obniżenie stawki bazowej nie może przekraczać 30%.

5. Podwyższanie czynszu za lokal nie będzie dokonywane częściej niż co 12miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

6. Podwyżka czynszu za lokal nie może być wyższa niż 10 % czynszu dotychczasowego.

§ 13. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy,
- 2) obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na

przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu,

- 4) obniżka nie przysługuje najemcom, w stosunku do których wynajmujący wszczął procedurę związaną z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie art. 11 ust.2 pkt. 1-3, ust.3 pkt. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego,
- 5) obniżka w wysokości 25 % stawki bazowej czynszu przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

§ 14. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 15. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota

§ 16. 1. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w ten sposób, że zlecił zarządzanie nieruchomościami Zakładowi Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach, stosownie do art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.).

2. W nieruchomościach wspólnych, do których zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), reprezentowanie i wykonywanie zadań właścicielskich zostało powierzone upoważnionemu pracownikowi Zakładu Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach.

3. W lokalach wchodzących w skład nieruchomości oddanej w trwałą zarząd, zarząd tymi lokalami sprawuje trwały zarządca - kierownik odpowiedniej jednostki organizacyjnej za pośrednictwem Gminnego Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Białych Błotach.

4. W latach 2011-2015 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, prowadzonej przez wynajmującego, są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne - w pełnym zakresie objętym prognozą,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych,
- 3) kredyty i pożyczki,
- 4) zyski,
- 5) dotacje,
- 6) budżet państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 251, poz. 1844).

2. Wynajmujący może pozyskiwać środki na realizację zadań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota wykorzystując instytucję koncesji na roboty budowlane, w rozumieniu ustawy prawo zamówień publicznych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 18. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.	Koszty remontów w tys. zł.	Koszty modernizacji w tys. zł.	Suma w tys. zł.
2011	48,5	50	50	148,5
2012	50,1	40	10	100,1
2013	53,5	40	10	103,5
2014	56,1	40	10	106,1
2015	60,0	40	10	110,0

2. Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy zostały ustalone na podstawie kosztów poniesionych w 2010 r. z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu tych kosztów w latach kolejnych.

3. Koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy zostały ustalone w oparciu o analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków określonych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy w tym zakresie.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota

§ 19. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Gminy Białe Błota podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianach lokali na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - b) zamianach lokali mających na celu dostosowanie kosztów utrzymania lokalu do możliwości płatniczych lokatora,
 - c) zamianach lokali niesamodzielnych lub niespełniających warunków przewidzianych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikających z przepisów prawa budowlanego, na lokale samodzielne lub spełniające warunki przewidziane na stały pobyt dla ludzi,
- 2) stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych,
- 3) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 4) stopniowego wyłączeniu z użytkowania lokali nie spełniających warunków przeznaczonych na stały pobyt dla ludzi, wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- 5) oferowaniu lokali mieszkalnych lub socjalnych w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku lub gdy dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne lub gdy budynek, w którym znajdują się lokale przeznaczony jest do modernizacji, remontu, renowacji, rozbiórki albo do zbycia.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 20. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uzasadnienie

Uchwała podjęta została w wykonaniu zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota. Zasady przyjęte w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota przyczynią się do efektywniejszego gospodarowania tym zasobem. W uchwale przyjęto następujące założenia.

Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, będących konsekwencją obowiązku gminy wynikającego z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Analiza potrzeb remontowych pozwoliła na wytyczenie zasadniczych kierunków działania, prowadzących do optymalizacji i racjonalnego wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie Gmina Białe Błota może przeznaczyć na ten cel.

Sprzedaż lokali.

Gmina Białe Błota będzie koncentrować działania jedynie na sprzedaży lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, tak aby doprowadzić do całkowitego wyłączenia udziału Gminy w tych nieruchomościach. Takie założenie przyczyni się do sukcesywnego zmniejszania kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Jako ważny instrument strategii mieszkaniowej przyjęto zasady polityki czynszowej, dotyczące kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w kolejnych latach, dążąc do samowystarczalności finansowej w gospodarce mieszkaniowej. Pozwolą także na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota oraz zgromadzenie środków na remonty.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

Wynajmujący gospodaruje zasobem w ten sposób, iż zarządzanie zasobem zleca zarządzającemu tj. Zakładowi Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach. W lokalach wchodzących w skład nieruchomości oddanej w trwałe zarząd, zarząd tymi lokalami sprawuje trwałe zarządca - kierownik odpowiedniej jednostki organizacyjnej za pośrednictwem Gminnego Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Białych Błotach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wskazane w uchwale źródła finansowania stanowią katalog dochodów. Określone w uchwale wysokości kosztów remontów i nakładów na inwestycje pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota w stanie niepogorszonym.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
RGK.0007.110.2011
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Prognoza stanu technicznego Mieszkaniowego Zasobu gminy

Lp.	Budynki zarządzane przez Zakład Wodociągów i Usług Komunalnych sp.z o.o. w budynkach stanowiących 100% własności gminy:	Lokale mieszkalne:		Obecny stan techniczny	Prognozowany stan techniczny
		Liczba:	Powierzchnia:		
1	Białe Błota ul. Betonowa 1A	14	502.45 m ²	średni	dobry od 2014 r.
2	Białe Błota ul. Biała 2	1	64.93 m ²	zadowalający	zadowalający
3	Białe Błota ul. Centralna 25A	2	92.89 m ²	średni	zadowalający od 2015 r.
4	Murowaniec ul. Łochowska 1	8 (w tym 4 socjalne)	191.27 m ² (o pow. 90.32 m ²)	zadowalający	zadowalający
5	Murowaniec ul. Łochowska 7	2	61.11 m ²	zły	średni od 2014 r.
6	Kruszyn Krajeński ul. Patrolowa 3	2	51.20 m ²	zły	średni od 2013 r.
7	Drzewce ul. Drzewiecka 4	4 (w tym 1 socjalne)	181.36 m ² (o pow. 34.36 m ²)	średni	zadowalający od 2015 r.
8	Lisi Ogon ul. Sierpowa 1	2	104.90 m ²	zły	zły
9	Łochowo ul. Szosa Nakielska 33	3	119.14 m ²	średni	zadowalający od 2014 r.
Lp.	w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne	-	-	-	-
1	Kruszyn Krajeński ul. Lipowa 5	1	35.80 m ²	średni	średni
2	Łochowo ul. Szosa Nakielska 14	2	58.40 m ²	średni	średni
3	Łochowo ul. Szosa Bydgoska 41	2	110.00 m ²	zły	zły
-	Razem:	43	1573.45 m ²	-	-
Lp.	Budynki zarządzane przez trwałych zarządców za pośrednictwem GZEAS	-	-	-	-
1	Łochowo ul. Wierzbowa 2	7	326.24 m ²	zły	średni od 2014 r.
2	Przyłęki ul. Zabytkowa 5	1	54.77 m ²	dobry	dobry
3	Białe Błota ul. Centralna 27	1	82.06 m ²	dobry	dobry
4	Zielonka ul. Bydgoska 11	5	272.06 m ²	zadowalający	dobry od 2015 r.
-	Razem:	14	735.13 m ²	-	-

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
RGK.0007.110.2011
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Analiza potrzeb plan remontów

Białe Błota ul. Betonowa 1A

2011 r.:

1) pokrycie papowe dachu wymaga naprawy, wskazane wykonanie nowego pokrycia papą termozgrzewalną, 2) konieczne uporządkowanie przewodów antenowych na dachu, z uwagi na bardzo dużą ilość anten wskazane rozpatrzenie możliwości zainstalowania anteny zbiorczej, 3) obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – do wymiany, 4) pokrywa wylazu na dach oraz drabinka między stropem a dachem – do naprawy,

2012 r.:

5) należy wykonać prawidłową izolację przeciwwodną ściany fundamentowej od strony wejścia do ZWiUK oraz opaskę wokół części budynku, 6) wskazana naprawa elewacji budynku wraz z cokołem – uzupełnienie ubytków tynku, gzymsu, wykonanie obróbki ościeży okien biura obsługi klienta, docieplenie oraz malowanie,

2013 r.:

7) schody zewnętrzne do rozdzielni elektrycznej wymagają pilnej naprawy, drzwi do wymiany, 8) należy uzupełnić ubytki betonu w podjeździe (pochylni) do mieszkania nr 14, 9) schody do archiwum (zewnętrzne) – należy naprawić stopnie oraz w balustradzie uzupełnić pręty, a luźne przyspawać,

2014 r.:

10) betonowa obudowa naświetli piwnicznych od strony ulicy do naprawy, 11) zewnętrzne drzwi aluminiowe prowadzące do części mieszkalnej do regulacji, natomiast pozostała stolarka wymaga konserwacji, 12) podłogi i posadzki w częściach wspólnych budynku wymagają naprawy,

2011 r.:

13) należy wykonać prawidłową wentylację w pomieszczeniach wspólnego użytku na II piętrze,

2015 r.:

14) rozpatrzyć możliwość bardziej racjonalnego wykorzystania pomieszczenia wspólnej kuchni pod kątem podziału i przydzielenia najemcom nie posiadających kuchni.

Białe Błota ul. Biała 2

2011 r.:

1) adaptacja parteru na lokale mieszkalne

Białe Błota ul. Centralna 25a

2012 r.:

1) naprawa lub wymiana stolarki okiennej na strychu, 2) impregnacja i naprawa drewnianej konstrukcji dachu,

2013 r.:

3) wykonanie opaski wokół części budynku oraz izolacji przeciwwodnej fundamentów, 4) naprawa poręczy przy schodach zewnętrznych,

2011 r.:

5) wykonanie ekspertyzy stanu technicznego stropu nad piwnicą, a następnie jego naprawa; ekspertyza dodatkowo powinna uwzględnić fakt zainstalowania kotła centralnego ogrzewania w piwnicy (w zakresie przepisów p.poż), 6) do całkowitej wymiany kwalifikuje się podłoga w pokoju w lokalu p. M. Kolanka; zakres naprawy konstrukcji nośnej podłogi będzie możliwy do określenia po demontażu desek podłogowych, 7) należy wymienić drzwiczki wyczystkowe komina,

2014 r.:

8) należy wykonać nowe tynki ścian zewnętrznych budynku,

2015 r.:

9) w związku z występowaniem azbestu (pokrycie dachu) należy przewidzieć działania i procedury związane z docelową jego utylizacją.

Murowaniec ul. Łochowska 1

2011 r.:

1) regulacja spadku rynien i uszczelnienia obróbek blacharskich, 2) opaska wokół budynku, 3) naprawa i konserwacja stolarki okiennej, 4) naprawa dachu w rejonie kominów,

2012 r.:

5) rozpatrzyć możliwość zmiany lokalizacji szamb i zwiększenia ich pojemności.

Murowaniec ul. Łochowska 7

2011 r.:

1) wykonanie opaski wokół budynku oraz izolacji przeciwwodnej fundamentów, 2) impregnacja i wzmocnienie drewnianej konstrukcji dachu, 3) uszczelnienie dachu, wykonanie rynien i rur spustowych, obróbek blacharskich, zabezpieczenia wysuniętego na zewnątrz cokołu, 4) odgrzybienie ścian i podłóg, 5) zabezpieczenie nieużytkowanych zabudowań stwarzających zagrożenie,

2012 r.:

6) naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, 7) naprawa lub wymiana podłóg,

2013 r.:

8) wykonanie nowych tynków ścian zewnętrznych budynku,

2011 r.:

9) niezbędna jest ekspertyza techniczno – ekonomiczna dotycząca wszystkich elementów budynku, gdyż obecny stan techniczny może stanowić zagrożenie dla mieszkańców,

Kruszyn Krajeński ul. Patrolowa 3

2011 r.:

1) klamrowanie ściany szczytowej i tynkowania, 2) wykonanie opaski wokół budynku oraz izolacji przeciwwodnej fundamentów, 3) impregnacja i naprawa drewnianej konstrukcji dachu, 4) wymiana podłóg, 5) wymiana pokrycia dachowego,

2012 r.:

6) naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej,

2013 r.:

7) wykonanie nowych tynków ścian zewnętrznych budynku.

Uwaga:

- ogólny stan techniczny budynku jest zły, wszystkie jego elementy wymagają naprawy lub wymiany, a w szczególności: konstrukcja ścian, stropu i dachu, pokrycie dachu, podłogi, instalacja elektryczna, okna i drzwi,
- brak podstawowych warunków sanitarnych, ubikacje na zewnątrz,
- obecny stan techniczny zagraża bezpieczeństwu mieszkańców (dach, stropy, instalacja elektryczna), a lokale mieszkalne nie spełniają wymogów określonych przepisami,
- z uwagi na bardzo małą powierzchnię użytkową obiektu, remont o tak dużym zakresie będzie ekonomicznie nieuzasadniony,
- niezbędna szczegółowa ekspertyza techniczno – ekonomiczna, na podstawie której będzie można podjąć decyzję w sprawie dalszej eksploatacji obiektu bądź przeznaczenia obiektu do rozbiórki.

Drzewce ul. Drzewiecka 4

2011 r.:

1) naprawa części konstrukcji dachu oraz impregnacji drewna,

2012 r.:

2) opaskę wokół części budynku i izolacji,

2013 r.:

3) naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej,

2015 r.:

4) w związku z występowaniem azbestu (pokrycie dachu) należy przewidzieć działania i procedury związane z docelową jego utylizacją i wymianą pokrycia dachowego,

2014 r.:

5) należy rozpatrzyć możliwość zmiany lokalizacji szamba i zwiększenia jego pojemności,

2015 r.:

6) rozpatrzyć możliwość podłączenia wszystkich mieszkań do sieci wodociągowej,

Lisi Ogon ul. Sierpowa 1

2011 r.:

1) sklamrowanie ściany budynku, 2) naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, 3) wyrównanie posadzki na poddaszu, 4) opaska wokół budynku oraz izolacja przeciwwodną fundamentów, 5) naprawa lub wymiana podłóg, zakres naprawy konstrukcji nośnej podłogi będzie możliwy do określenia po demontażu desek podłogowych, 6) naprawa komina na poddaszu – pilne!, 7) remont i prawidłowe podłączenie pieców węglowych,

2012 r.:

8) wykonanie nowych tynków ścian zewnętrznych budynku, 9) w związku z występowaniem azbestu (pokrycie dachu) należy przewidzieć działania i procedury związane z docelową jego utylizacją.

Uwaga:

- zgodnie z ekspertyzą techniczną przeprowadzoną przez p. inż. Grażynę Staroń lokal na poddaszu nie spełnia warunków umożliwiających jego wykorzystanie na cele mieszkalne, a cały obiekt jest w tak złym stanie technicznym, że w zasadzie kwalifikuje się do rozbiórki; szacowane nakłady na remont mogą okazać się niewystarczające i będą uzależnione od kosztów min. naprawy konstrukcji budynku. Ze względu na bardzo zły stan techniczny i brak zapewnienia właściwych, zgodnych z przepisami warunków jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne uważam planowanie remontu za zadanie ekonomicznie nieuzasadnione.

Łochowo Szosa Nakielska 33

2011 r.:

1) opaskę wokół budynku oraz izolacja przeciwwodną fundamentów, 2) impregnacja i wzmocnienie drewnianej konstrukcji dachu, 3) modernizacja instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, 4) wykonanie nowej instalacji wod.-kan. oraz likwidacja pionów kanalizacyjnych poprowadzonych na zewnątrz budynku, 5) naprawa lub wymiana podłóg,

2012 r.:

6) naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, 7) wykonanie nowych tynków ścian zewnętrznych budynku, naprawa gzymsu i attyki,

2013 r.:

8) naprawa tynków w korytarzu, przeprowadzenie remontu malarskiego oraz naprawa drewnianych schodów prowadzących na poddasze,

2014 r.:

9) przestawienie pieca kaflowego.

Łochowo ul. Szosa Bydgoska 41 (2 mieszkania gminne)

1) stan techniczny budynku zły, wymagana ekspertyza budowlana, która prawdopodobnie zakwalifikuje budynek do rozbiórki,

Koszty robót i terminy ich wykonania ustalane zgodnie polityką Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

Łochowo ul. Szosa Nakielska 14 (2 mieszkania gminne)

1) stan techniczny budynku średni.

Koszty robót i terminy ich wykonania ustalane zgodnie polityką Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

Kruszyn Kr. ul. Lipowa 5 (1 mieszkanie gminne)

stan techniczny budynku średni.

Koszty robót i terminy ich wykonania ustalane zgodnie polityką Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

Łochowo ul. Wierzbowa 2

2011 r.:

1) wymiana dachu

2012 r.:

2) wymiana instalacji elektrycznej

2013 r.:

3) wymiana instalacji wod.-kan.

2014 r.:

4) remont elewacji

2015 r.:

5) remont klatki schodowej

Przyłęki ul. Zabytkowa 5

2011 r.:

1) bieżąca konserwacja

2012 r.:

2) bieżąca konserwacja

2013 r.:

3) bieżąca konserwacja

2014 r.:

4) bieżąca konserwacja

2015 r.:

5) bieżąca konserwacja

Białe Błota ul. Centralna 27

2011 r.:

1) bieżąca konserwacja

2012 r.:

2) bieżąca konserwacja

2013 r.:

3) bieżąca konserwacja

2014 r.:

4) bieżąca konserwacja

2015 r.:

5) bieżąca konserwacja

Zielonka ul. Bydgoska 11

2011 r.:

1) założenie opomiarowania elektrycznego, wod.-kan. i ciepłego

2012 r.:

2) naprawa dachu

2013 r.:

3) remont klatki schodowej i korytarza

2014 r.:

4) ocieplenie budynku

2015 r.:

5) naprawa dachu i elewacji garaży

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
RGK.0007.110.2011
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Priorytety remontowe

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku,
 - udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych,
- 3) naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego,
- 4) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- 5) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
- 6) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- 7) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
- 8) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.