

OCENA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CIECHOCINEK

I. Wstęp:

Gmina na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 975 z późn. zm.), wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Ciechocinka wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Zapewnia lokale o najmie socjalnym oraz lokale zamienne, jak również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przytoczona ustawa nakłada na Gminę obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być spójny z wieloletnim planem inwestycyjnym i budżetem miasta. Dokonując oceny stanu technicznego budynków, którymi dysponuje Gmina Ciechocinek należy zapoznać się z wielkością oraz wiekiem zasobu mieszkaniowego.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ciechocinek:

Liczba lokali i powierzchnia na dzień 30.09.2024 roku.

Liczba lokali mieszkalnych	Lokale w budynkach gminy	115 szt.
	Lokale w budynkach wspólnot	55 szt.
	Lokale o najmie socjalnym w budynkach gminy	39 szt.
	Lokale o najmie socjalnym we wspólnotach	20 szt.
	Ogółem w budynkach gminy i wspólnot z jej udziałem	<u>229 szt.</u>
Powierzchnia lokali mieszkalnych	Lokale w budynkach gminy	4086,93 m ²
	Lokale w budynkach wspólnot	2046,90 m ²
	Lokale o najmie socjalnym w budynkach gminy	1078,90 m ²
	Lokale o najmie socjalnym we wspólnotach	618,46 m ²
	Ogółem w budynkach gminy i wspólnot z jej udziałem	<u>7831,19 m²</u>

Z ogólnej ilości budynków 2 zostały wybudowane w latach przedwojennych (ul. Kopernika 13/1, ul. Lipnowska 6), 11 w latach międzywojennych (ul. Nieszawska 18, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 20/1, 20/2, 20/3, jak również ul. Wojska Polskiego 11, 22a, 22c), 1 budynek we wczesnych latach powojennych (ul. Mickiewicza 20a), 1 budynek z lokalami o najmie komunalnym i z lokalami o najmie socjalnym wybudowany w 2017 roku (ul. Nieszawska 149c).

W związku z powyższym stopień zużycia zasobu mieszkaniowego jest pokaźny. Jedenaście to budynki wielolokalowe, natomiast pozostałe 4 są jedno lub dwulokalowe. Nieruchomości mieszkalne Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale na wynajem pomimo najlepszego stanu technicznego w stosunku do innych obiektów zdekapitalizowały się w około 50-60%, natomiast stopień zużycia większości pozostałych obiektów szacowany jest na około 60-70%, a w niektórych przypadkach nawet na 75-85%. Dotyczy to w szczególności budynków wolnostojących, które wymagają remontów kapitalnych lub powinny zostać przeznaczone do rozbiórki.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 01.07.2008 r. administratorem zasobu mieszkaniowego z lokalami na wynajem, lokalami o najmie socjalnym oraz pomieszczeniami tymczasowymi jest Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku tj.:

- a) budynki będące własnością Gminy Ciechocinek:
 - 15 nieruchomości - w tym lokali - 154 szt.;
- b) lokale gminne we Wspólnotach Mieszkaniowych:
 - lokale mieszkalne - 75 szt.

2. Wiek budynków:

Przeważająca liczba wiekowych budynków (głównie przedwojennych i powojennych) rzutuje na charakter problemów technicznych wynikających zarówno z nadwątlenia ich elementów z powodu upływu czasu, jak również materiałów użytych do ich budowy tj. drewniane stropy i więźba dachowa, biegi schodowe, tynki na trzcinnie etc.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Ciechocinek:

Ocenę stanu technicznego budynków dokonano w oparciu o przeprowadzone w 2024 r. roczne przeglądy budynków oraz przyjęte poniższe stopnie oceny stanu technicznego:

- I. stan awaryjny – roboty wymagające natychmiastowego wykonania, stopień zużycia elementu obiektu powyżej 60%;

- II. stan zły – roboty wymagające wykonania w czasie do 3 miesięcy od daty kontroli okresowej, stopień zużycia elementu obiektu 36% - 60% lub celowe, wynikające z ostatecznych decyzji organów administracyjnych;
- III. stan zadowolający – roboty, które należy wykonać przed nadejściem okresu zimowego w roku dokonywania kontroli okresowej, stopień zużycia elementu obiektu 16% - 35%;
- IV. stan dobry – elementy obiektu nie wymagające podjęcia prac remontowych, stopień zużycia elementu obiektu 0% - 15%.

3.1. Oceniając stan techniczny zwrócono w szczególności uwagę na:

1. Poszczególne elementy budynków, a mianowicie:

- konstrukcje dachu;
- pokrycie dachu;
- elementy odwodnienia budynku;
- kominy i przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne);
- ściany zewnętrzne;
- elewacje;
- schody zewnętrzne;
- balkony, tarasy;
- spoiny, złącza, dylatacje;
- urządzenia i elementy zamocowane do ścian i dachu budynku;
- przejścia instalacji (rurociągów, przewodów, kabli) przez przegrody;
- stolarka zewnętrzna.

2. Elementy zewnętrzne infrastruktury:

- nawierzchnia terenu przy budynku;
- elementy instalacji odgromowej;
- ogrodzenia, bramy, furtki.

3. Spełnienie:

- wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród;
- warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem;
- możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego.

3.1.1. Ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych:

Wszystkie elementy konstrukcyjne budynków pomijając budynek przy ul. Nieszawskiej 20 (wyłączony z użytkowania) znajdują się w zadowalającym lub dostatecznym stanie technicznym. Na ścianach nośnych i stropach nie stwierdzono rys, ugięć oraz pęknięć. Ściany zewnętrzne posiadają minimalne zawilgocenie oraz ślady przemarzania. Ściany niektórych budynków (szczególnie o konstrukcji drewnianej) są mocno wyeksploatowane z widocznymi oznakami odkształceń na granicy stanu użytkowania. Na stykach połączenia ścian nośnych ze ściankami działowymi widoczne są zarysowania. Stan tych elementów jest sukcesywnie poprawiany przez remonty prowadzone przez wspólnoty oraz gminę. Z uwagi na przeważający udział budynków wiekowych i stosunkowo niewielką liczbę przeprowadzonych remontów w latach poprzednich potrzeby inwestycyjne są znaczne i bezsprzecznie powinny być realizowane w nadchodzących latach.

Dachy

W większości budynków gminnych wykonano w latach poprzednich remonty lub wymiany pokryć dachowych. Konstrukcje dachów i pokrycia są szczelne (na bieżąco naprawiane). Stan ogólny konstrukcji jest zadowalający. Obróbki blacharskie są wykonane z blachy ocynkowanej. Obróbki posiadają poprawne mocowanie oraz spadki, natomiast zauważono ślady rdzy i przecieki lutowanych połączeń. Stan techniczny w większości oceniono na zadowalający - stopień zużycia ok. 25%. Wymiana i konserwacja przeprowadzana jest w sposób sukcesywny. Największym problemem jest budynek przy ul. Mickiewicza 20a.

Elewacje

Wspólnoty mieszkaniowe sukcesywnie realizują docieplenia elewacji. Aktualnie ponad 60% lokali gminnych przeznaczonych do dalszej eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych znajduje się w budynkach, w których wykonano termomodernizację. Duże potrzeby w zakresie docieplenia elewacji dotyczą budynków Gminy, które wybudowane były z materiałów o niskiej jakości. Największym problemem jest budynek przy ul. Mickiewicza 20a.

Ściany wewnętrzne i zewnętrzne

Tynki wewnętrzne można podzielić na dwie grupy. Na ścianach i sufitach wykonano różne rodzaje tynków. Stan tynków jest dobry. Rysy skurczowe na tynku zauważono w części pomieszczeń. Tynki zewnętrzne są w dostatecznym stanie, stwierdzono pęknięcia oraz ubytki tynku. Stopień zużycia tynków zewnętrznych oceniono na ok. 50-60%.

Stolarka okienna i drzwiowa

Okna plastikowe stanowią 99% okien i pozostają w dobrym stanie technicznym o stopniu zużycia ok. 30%. Pozostałe okna drewniane zostaną wymienione w miarę potrzeb w ciągu najbliższych lat. Podobne działania dotyczą stolarki drzwiowej. Okna PCV posiadają właściwe uszczelki, są szczelne, a szyby nie posiadają przebarwień i porysowań. Stolarka drzwiowa PCV, aluminiowa i metalowa, również jest w dobrym stanie technicznym. Stolarka jest szczelna, a okucia i zamki funkcjonują prawidłowo. W lokalach, w których zainstalowano okna PCV stwierdza się przypadki występowania grzyba, ze względu na nieodpowiednią wentylację lokalu.

Klatki schodowe

Wygląd klatek schodowych uważa się za niezadawalający – stwierdza się konieczność odświeżenia poprzez malowanie. W czasie licznych oględzin stwierdzono, iż część najemców w wynajętych lokalach nie dokonuje sukcesywnego malowania lokali. Balustrady przy klatkach schodowych są w dobrym stanie technicznym, posiadają jednak ubytki farby i przebarwione uchwyty. Zużycie oceniono na ok. 50-60%.

Izolacje przeciwwilgociowe

W ok. 60% budynków nie ma właściwej izolacji poziomej i pionowej, co bezsprzecznie wpływa na pogarszający się stan techniczny obiektów.

3.1.2. Wyposażenie budynków:

Budynki, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy Ciechocinek wyposażone są w instalację: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, grzewczą w tym: centralne ogrzewanie, piece kaflowe.

Instalacje kanalizacyjne i wodne

Przyłącza i wewnętrzne instalacje wodne i kanalizacyjne są sukcesywnie naprawiane w ramach remontów profilaktycznych, a potrzeby w tym zakresie są w znacznym stopniu zaspokojone. Instalacje wody zimnej są w dobrym stanie technicznym. Nie stwierdzono przecieków przy zaworach odcinających oraz przy bateriach zlewozmywakowych, umywalkowych i wannowych. W dostatecznym stanie jest instalacja kanalizacyjna. Największym problemem jest budynek z lokalami na wynajem i lokalami o najmie socjalnym przy ul. Mickiewicza 20a (stwierdzono konieczność modernizacji wewnętrznej i zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej). Przy niektórych budynkach kanalizacja zewnętrzna jest nadmiernie zatłuszczona. Syfony i kratki ściekowe są szczelne i poprawnie zamocowane. Odstojniki na nieczystości płynne są

systematycznie likwidowane. Znacznym problemem jest brak odpowiedniego odprowadzenia wody deszczowej. W wyniku przeprowadzonych działań nastąpił znaczny wzrost liczby lokali z opomiarowanym poborem wody. Stopień zużycia instalacji wod.-kan. oceniono na ok. 50%.

Instalacje gazowe

W instalację gazową wyposażone są nowo wybudowane budynki z lokalami na wynajem i lokalami z najmem socjalnym oraz niektóre lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych. Stopień zużycia instalacji gazowej oceniono na ok. 5-10%.

Instalacje elektryczne

Są modernizowane w trakcie prac zapobiegawczych, remontów lokali, jednak potrzeby remontowe w tym zakresie są nadal duże. Potrzeby te wynikają z wieku instalacji i z rozwoju technologicznego (coraz większa ilość sprzętu gospodarstwa domowego zwiększającego obciążenie elektryczne - znacznie większe od tego jakie było pierwotnie projektowane). Stopień zużycia instalacji elektrycznej oceniono na 35-40%.

Instalacje centralnego ogrzewania

W instalację centralnego ogrzewania wyposażone są nowo wybudowane budynki z lokalami na wynajem i z lokalami z najmem socjalnym oraz część lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan techniczny c.o. w budynku przy ul. Mickiewicza 20a wybudowanego pod koniec lat pięćdziesiątych jest niezadowolający i nieefektywny (duże średnice rur, zwykłe zawory grzejnikowe, stare zakamienione grzejniki), skutkuje to koniecznością całkowitej modernizacji instalacji centralnego ogrzewania oraz kotłowni.

Instalacje ogrzewania etażowego i innego

Realizowane są remonty instalacji i pieców kaflowych, pieców grzewczych przenośnych zgodnie z bieżącymi potrzebami. Działania gminy są nakierowane na modernizację ogrzewania i docelowe ogrzewanie energooszczędne. Liczba zmodernizowanych systemów ogrzewania sukcesywnie przybywa.

Przewody kominowe

Stan przewodów kominowych w większości budynków jest dobry i stopień zużycia oceniono na 35%.

3.1.3. Ocena stopnia zużycia budynków:

Średnioważone zużycie budynków starych, określone metodą wizualną oraz na podstawie protokołów z okresowej kontroli rocznej obiektów budowlanych wynosi od 30% do 55%, natomiast zużycie budynków nowych wynosi ok. 5%.

Budynki są w zadowalającym stanie technicznym i można je bezpiecznie eksploatować przy systematycznym prowadzeniu prac konserwacyjnych, zapobiegawczych i remontowych. Częściowemu zużyciu uległy tylko główne elementy wykończeniowe i elementy zewnętrzne. Zużycie to jest wynikiem eksploatacji budynku. Częściowe zużyte elementy należy wymienić nie tylko ze względu na bezpieczeństwo użytkownika, lecz w celu podniesienia standardu budynków i polepszenia warunków sanitarnych. Większość nieruchomości nie posiada chodników i utwardzonych dróg wewnętrznych.

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

W celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynków należy poddawać je systematycznym remontom, z częstotliwością wynikającą z trwałości poszczególnych elementów i stopnia ich zużycia. Daleko niewystarczający zakres remontów na przestrzeni kilkudziesięciu lat, z powodu ograniczonych środków finansowych spowodował znaczne obniżenie stanu technicznego budynków. Zaległości te są stopniowo nadrabiane, ale z uwagi na bardzo wysokie koszty, są rozłożone w czasie. Należy kontynuować remonty budynków, a w przypadku obiektów, których remont jest nieopłacalny stosowne byłoby przeznaczenie budynków do rozbiórki lub na sprzedaż. Działania te powinny doprowadzić do pozostawienia zasobu o stanie technicznym umożliwiającym prawidłową eksploatację.

W zasobie mieszkaniowym gminy nowo budowane budynki są lokalami niedrogimi w utrzymaniu – energooszczędne i opomiarowane, posiadające odpowiedni standard: z odpowiednią ciepłochronnością przegród, ze stolarką okienną i drzwiową spełniającą wymagania PN i inne normy.

Należy zabezpieczyć w przyszłych budżetach Gminy znaczne środki finansowe zarówno na planowane remonty starych zasobów mieszkaniowych, jak również inwestycję polegającą na budowie nowych lokali na wynajem i lokali z najmem socjalnym.

Reasumując, polityka gospodarowania przez Miasto Ciechocinek zasobem mieszkaniowym gminy realizowana jest w sposób prawidłowy, jednakże należy przede wszystkim dążyć do:

1. Zabezpieczenia w budżecie Miasta na 2025 r. znacznych środków finansowych (ok. 630.000,00 zł) na sukcesywne prowadzenie remontów bieżących, planowo - zapobiegawczych i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
2. Wyłączenia z użytkowania, rozbiórkę budynku przy ulicy Mickiewicza 20a i wybudowanie nowych lokali zastępczych – pismo w omawianej sprawie zostało skierowane do Burmistrza Miasta Ciechocinek i Przewodniczącego Komisji Komunalnej i Porządku Publicznego – data wpływu 03.09.2024 r.

Z wyrazami szacunku,

Bartłomiej Strzelecki

Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.

Zał. nr 1 – Wykaz budynków gminnych i prywatno-czynszowych.

Zał. nr 2 – Pismo w sprawie Mickiewicza 20a.

Ciechocinek, 17.10.2024 r.

Wykaz budynków Gminy

1. Kopernika 13/1 – 2 lokale / 1906 r. - komunalne
2. Lipnowska 6 – 1 lokal / 1904 r. - komunalne
3. Mickiewicza 20a – wielolokalowe / 1960 r. – socjalne + komunalne
4. Nieszawska 18 – wielolokalowe / 1926 r. – socjalne + komunalne
5. Nieszawska 18/1 - wielolokalowe / 1926 r. – socjalne + komunalne
6. Nieszawska 18/2 - wielolokalowe / 1926 r. – socjalne + komunalne
7. Nieszawska 18/3 - wielolokalowe / 1926 r. – socjalne + komunalne
8. Nieszawska 20 - wielolokalowe / 1930 r. – socjalne + komunalne
9. Nieszawska 20/1 - wielolokalowe / 1930 r. – socjalne + komunalne
10. Nieszawska 20/2 - wielolokalowe / 1930 r. – socjalne + komunalne
11. Nieszawska 20/3 - wielolokalowe / 1930 r. – socjalne + komunalne
12. Wojska Polskiego 11 – wielolokalowe / 1928 r. – socjalne + komunalne
13. Wojska Polskiego 22a – 1 lokal /1935 r. - komunalne
14. Wojska Polskiego 22c – 1 lokal / 1935 r. - komunalne
15. Nieszawska 149c – wielolokalowe / 2017 r. – socjalne + komunalne

Wykaz budynków prywatno-czynszowych

1. Kopernika 17 – zwykły najem + socjalne
2. Leśna 7 – zwykły najem
3. Lorentowicza 9 – zwykły najem
4. Mickiewicza 14 – zwykły najem + 1 socjalne
5. Szmurły 10 – zwykły najem
6. Wołoszewska 50 – zwykły najem

Bartłomiej Strzelecki

Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.



Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

sp. z o.o. w Ciechocinku, ul. Bema 23A

NIP: 888-24-93-976 / KRS: 0000123190

e-mail - prezes@ctbs.ciechocinek.pl / www.ctbs.ciechocinek.pl

tel. 54-283-35-77

Kapitał zakładowy: 9.749.278,00 zł



Ciechocinek, 02.09.2024 r.

Pan

Sebastian Sobieraj

**Przewodniczący Komisji Komunalnej
i Porządku Publicznego**

Nr korespondencyjny pisma: NM.3414.2024 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku zwraca się z uprzejmą prośbą do Komisji Komunalnej i Porządku Publicznego o wydanie opinii w sprawie dalszego funkcjonowania nieruchomości gminnej położonej przy ulicy Mickiewicza 20A w Ciechocinku.

Nieruchomość wskazana powyżej położona jest w strefie uzdrowiskowej „A”, co wyklucza budowanie nowego obiektu mieszkalnego. Warto podkreślić również ogólny zły stan techniczny tj. – brak fundamentów, brak prawidłowej izolacji poziomej i pionowej, konieczność wykonania niezwłocznej i całkowitej modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, kotłowni oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Wyżej wymienione okoliczności sprawiają, iż ponoszenie tak znaczących kosztów modernizacji nie jest uzasadnione ekonomicznie, a w niektórych aspektach nawet możliwe technicznie.

CTBS sp. z o.o. jako Zarządca ww. obiektu prosi o przekazanie propozycji rozwiązania opisywanego problemu. Czy należałoby doprowadzić do zakupu gruntu i wybudowania lokali dla obecnych lokatorów? Jeżeli tak, to czy Komisja zechce wskazać lokalizację pod nowy budynek, czy też zaproponować inne rozwiązanie omawianej sprawy.

Elżbieta Madoń
Członek Zarządu
CTBS sp. z o.o.

Z wyrazami szacunku,

Bartłomiej Strzelecki

Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Ciechocinek
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Ciechocinku
3. Przewodniczący Komisji Komunalnej i Porządku Publicznego
4. aa