

„Potrzeby finansowe w zakresie remontów mieszkaniowych zasobów komunalnych oraz plan na rok 2022”

1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec stanowią lokale znajdujące się w budynkach będących własnością gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach prywatnych niebędących własnością gminy i zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu na podstawie decyzji administracyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2021 roku mieszkaniowy zasób gminy stanowią 8 964 lokale mieszkalne.

Komunalny zasób Gminy Sosnowiec, stan na 31 grudnia 2021 roku

Budynki	liczba	udział %	powierzchnia użytkowa /m ² /	udział %
budynki gminy	304	45,0	190 125,71	42,1
wspólnoty mieszkaniowe	328	48,6	x	x
- własność gminy	x	x	240 926,59	53,3
budynki prywatne	43	6,4	20 751,98	4,6
	675	100,0	451 804,28	100,0

Lokale mieszkalne	liczba	udział %	powierzchnia użytkowa /m ² /	udział %
budynki gminy	3 136	35,0	140 232,04	36,0
wspólnoty mieszkaniowe	5 434	60,6	229 354,65	58,9
budynki prywatne	394	4,4	19 627,77	5,0
	8 964	100,0	389 214,46	100,0

2. Potrzeby remontowe oraz plan na rok 2022.

Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowania, a następnie na komfort zamieszkiwania i estetykę.

Priorytety, w oparciu o które tworzone są roczne plany remontów i modernizacji przedstawiają się następująco:

- a) eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) realizowanie remontów i modernizacji budynków, tj. remonty dachów, remonty instalacji elektrycznej, remonty klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynków, wprowadzenie centralnego ogrzewania,
- c) remonty i modernizacja pustostanów podwyższających ich standard, tj. likwidacja wspólnych toalet, dobudowanie łazienek,
- d) likwidacja barier architektonicznych i dostosowanie lokali mieszkalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.

Na podstawie dokonywanych, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, kontroli i przeglądów technicznych tworzony jest plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.

W budżecie Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, w 2022 roku na prace remontowo-modernizacyjne zaplanowano następujące środki finansowe:

Zadanie	Środki finansowe
Wymiana stolarki okiennej	400 000,00 zł
Bieżące roboty remontowo-budowlane w budynkach mieszkalnych	2 500 000,00 zł
Bieżące roboty remontowo-budowlane w budynkach użytkowych	1 000 000,00 zł

Remonty pustostanów	2 000 000,00 zł
---------------------	-----------------

Bieżące roboty remontowe są to prace związane z bieżącą eksploatacją budynków, lokali mieszkalnych i części wspólnych. Do robót remontowo-budowlanych ujętych w powyższym dziale można zaliczyć między innymi:

- remonty klatek schodowych,
- remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych,
- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- remonty dachów,
- remonty balkonów.

W ramach zaplanowanych środków finansowych na bieżące roboty remontowe, w wysokości 2 500 000,00 zł w 2022 roku planuje się wykonać między innymi:

Adres	Zakres prac	Planowany koszt
Naftowa 2	Remont instalacji elektrycznej	80 000,00 zł
Naftowa 2	Remont klatek schodowych	80 000,00 zł
Naftowa 23	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00 zł
Naftowa 23	Remont klatek schodowych	60 000,00 zł
Naftowa 23/I	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00 zł
Naftowa 23/I	Remont klatek schodowych	60 000,00 zł
Naftowa 25	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00 zł
Naftowa 25	Remont klatek schodowych	60 000,00 zł
Naftowa 25/I	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00 zł
Naftowa 25/I	Remont klatek schodowych	60 000,00 zł
Naftowa 27	Remont instalacji elektrycznej	30 000,00 zł
Naftowa 27	Remont klatek schodowych	30 000,00 zł
Dęblińska 1	Remont instalacji elektrycznej	30 000,00 zł

Dęblińska 1	Remont klatki schodowej	45 000,00 zł
Czołgistów 4	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00 zł
Czołgistów 4b	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00 zł
Komandosów 5	Remont dachu	250 000,00 zł
Komandosów 7	Remont dachu	250 000,00 zł

Pozostała kwota przeznaczona jest na bieżące roboty remontowo-modernizacyjne, takie jak przebudowy przyłączy kanalizacji sanitarnej, uszczelnienia dachów, wymiany pionów, wymiany źródeł ciepła, utwardzenia terenu oraz prace związane z awariami i likwidacją ich skutków.

Remonty pustostanów jest to przygotowanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia osobom uprawnionym do najmu. W 2022 roku zaplanowano na ten cel 2 000 000,00 zł, co pozwoli na wyremontowanie około 80-100 pustostanów. Lokale wskazywane są do remontu na bieżąco.

Ponadto Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu złożył do Banku Gospodarstwa Krajowego, wniosek o dofinansowanie z funduszu dopłat, remontu 61 pustostanów. Wytypowane zostały lokale, których koszt niezbędnych prac remontowych oraz modernizacyjnych jest znacznie wyższy niż średnia cena remontowanych na bieżąco lokali.

Poniższa tabela wskazuje adresy lokali i szacowane koszty robót budowlanych.

	Adres			Wartość kosztorysu netto
1	Andersa	83a	7	44 219,75 zł
2	Andersa	81	4	44 229,08 zł
3	Bracka	8	5	51 068,06 zł
4	Chemiczna	6	20	67 725,67 zł
5	Chemiczna	6	10	74 924,91 zł
6	Cicha	4	2	41 776,40 zł

7	Czysta	7	5	44 823,84 zł
8	Czysta	7	6	50 204,61 zł
9	Czysta	7	9	52 257,82 zł
10	Dęblińska	1	29	55 896,44 zł
11	Kierocińskiej	8	8	67 939,65 zł
12	Kościelna	32	5	47 642,49 zł
13	Kościelna	32	10	59 248,75 zł
14	Mikołajczyka	33	17	49 525,24 zł
15	Mostowa	1	3	48 238,55 zł
16	Orla	20	2	57 234,83 zł
17	Owsiana	7/l	4	40 488,89 zł
18	Piłsudskiego	12	6	48 183,88 zł
19	Piłsudskiego	12	10	57 727,13 zł
20	Piłsudskiego	12	4	41 291,12 zł
21	Piłsudskiego	12	3	41 291,12 zł
22	Piłsudskiego	12	11	46 284,46 zł
23	Piłsudskiego	12	9	65 345,46 zł
24	Piłsudskiego	12	19	50 571,32 zł
25	Ractawicka	1	6	52 681,76 zł
26	Staszica	8	2	62 877,65 zł
27	Staszica	8	10	55 213,82 zł
28	Staszica	8	6	54 595,09 zł
29	Targowa	18	1	39 874,61 zł
30	Targowa	18	4	49 573,92 zł
31	Targowa	18	7	42 174,77 zł
32	Targowa	18	11	43 968,35 zł

33	Targowa	18	14	43 310,02 zł
34	Targowa	18	15	45 002,45 zł
35	Targowa	18	17	55 028,63 zł
36	Targowa	18	20	41 995,69 zł
37	Targowa	18	22	51 426,00 zł
38	Targowa	18	26	47 812,14 zł
39	Targowa	18	28	52 467,17 zł
40	Targowa	18	29	49 830,74 zł
41	Targowa	18	35	46 053,09 zł
42	Targowa	18	37	50 207,75 zł
43	Targowa	18	38	61 713,68 zł
44	Targowa	18	39	46 108,13 zł
45	Targowa	18	40	51 437,20 zł
46	Targowa	18	41	53 085,89 zł
47	Targowa	18	42	61 120,93 zł
48	Targowa	18	44	47 821,49 zł
49	Targowa	18	46	56 180,73 zł
50	Targowa	18	50	63 392,38 zł
51	Targowa	18	51	56 153,22 zł
52	Targowa	18	53	51 829,19 zł
53	Targowa	18	55	49 663,08 zł
54	Targowa	18	57	48 996,88 zł
55	Targowa	18	58	43 605,92 zł
56	Targowa	18	10	41 817,73 zł
57	Wyszyńskiego	14	6	62 756,65 zł
58	Wyszyńskiego	14	6a	70 852,11 zł

59	Wyszyńskiego	14	12	67 699,39 zł
60	Zagaje	2	6	45 804,51 zł
61	Targowa	18	27	48 403,66 zł
			SUMA:	3 160 675,89 zł

Według zleconych kosztorysów inwestorskich wartość robót budowlanych szacuje się na 3 413 529,96 zł. Całkowita kwota kosztów kwalifikowanych wraz z kosztami dokumentacji oraz nadzorem inwestorskim to 3 536 921,96 zł. Przewidywana wartość wsparcia finansowego to 2 829 537,56 zł. Rozpoczęcie robót uzależnione jest od uzyskania dofinansowania i planowane jest na drugi kwartał 2022 roku.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe określone są przez wspólnotę, natomiast Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, w imieniu Gminy Sosnowiec, przekazuje zaliczki na poczet funduszu remontowego zgodnie z podjętymi uchwałami.

3. Planowane zadania inwestycyjne.

W związku z otrzymanym dofinansowaniem z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu planuje rozpocząć w 2022 roku kompleksową termomodernizację następujących budynków:

- ul. Szczecińska 2,
- ul. Szczecińska 4,
- ul. Szczecińska 5,
- ul. Szczecińska 12-14-15A,
- ul. Szczecińska 16,
- ul. Lipowa 18A,
- ul. Lipowa 20,
- ul. Lipowa 22,
- ul. Andersa 81,
- ul. Andersa 83A,

- ul. Andersa 85,
- ul. Andersa 87,
- ul. Pułaskiego 9,
- ul. Czeladzka 25CD.

Zakres prac na wskazanych budynkach obejmuje: ocieplenie, wymianę nieekologicznych źródeł ciepła, remonty dachów i klatek schodowych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Wraz z rozpoczętymi w 2021 roku termomodernizacjami budynków przy ul. Sobieskiego 18, Wierzbowej 3 i Szczecińskiej 1, tworzą zadanie pod nazwą: „Termomodernizacja budynków mieszalnych, wielorodzinnych zlokalizowanych przy ulicach Szczecińskiej 1,2,4,5,12,14,15A,16, Wierzbowej 3, Lipowej 18a,20,22, Sobieskiego 18, Andersa 81, 83A, 85, 87, Pułaskiego 9 i Czeladzkiej 25cd w Sosnowcu.”, którego wartość to 11 645 979,58 zł, a kwota dofinansowania z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej to 8 394 271,88 zł.

Rozpoczęto również prace nad przygotowaniem postępowania przetargowego na zlecenie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, termomodernizacji i remontów poniższych budynków mieszkalnych:

- ul. Fitznera i Gampera 4,
- ul. Dęblińska 1,
- ul. Piłsudskiego 12,
- ul. Sobieskiego 4,
- ul. Zaruskiego 1,
- ul. Wszyńskiego 14,
- ul. Czysta 10,
- ul. Tuwima 5,
- ul. Małachowskiego 17,
- ul. Małachowskiego 30,
- ul. Targowa 12,
- ul. Targowa 18,
- ul. Głowackiego 4,

- ul. Dekerta 10,
- ul. Dekerta 14,
- ul. Kierocińskiej 8,
- ul. Kołłątaja 1B,
- ul. Przejazd 1.

Zakres prac wskazanych w wytycznych do dokumentacji projektowej będzie obejmował zalecenia wynikające z ekspertyz i przeglądów obiektów, ocieplenie, remonty dachów i klatek schodowych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Szacowane koszty dokumentacji projektowej to około 900 000,00 zł, natomiast roboty budowlane 19 000 000,00 zł. Uzyskana dokumentacja projektowo-kosztorysowa pozwoli na ubieganie się o wsparcie finansowe zadania środkami zewnętrznymi.

Warto podkreślić, że w 2022 roku zakończy się inwestycja pod nazwą „Budowa czterech budynków mieszkalnych przy ulicy Traugutta w Sosnowcu”, która zasili mieszkaniowy zasób Gminy 88 lokalami mieszkalnymi. Ponadto w pierwszym kwartale 2022 roku zakończy się etap projektowy kolejnych ośmiu budynków przy ul. Traugutta i Kalinowej z projektowanymi 184 mieszkaniami w tym 24 dla osób niepełnosprawnych. Niezwłocznie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, zostanie złożony do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosek o wsparcie finansowe inwestycji z funduszu dopłat. Szacunkowy koszt inwestycji to 38 000 000,00 zł.