

**Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta,
potrzeby remontowe
oraz plan remontów na lata 2017 - 2021**

1. Ocena stanu technicznego budynków komunalnych Miasta wg stanu na 31 grudnia 2015 roku.

Oceny stanu technicznego dokonano przyjmując na potrzeby Programu następujące kryteria ogólne i klasyfikację stanu technicznego wg procentowego zużycia elementów budynku.

Klasyfikacja stanu technicznego budynku	Kryterium oceny budynku
<i>bardzo dobry</i>	Budynki wybudowane po roku 1999 lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę użytkową), o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.
<i>dobry</i>	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym, o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.
<i>średni</i>	Budynki utrzymane należyście, gdzieśkolwiek występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali, o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
<i>zły</i>	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

Tabela 13. Ocena stanu technicznego budynków komunalnych.

Stan techniczny budynków komunalnych	Liczba budynków	Udział % w liczbie budynków komunalnych ogółem
<i>bardzo dobry</i>	12	4,48
<i>dobry</i>	15	5,60
<i>średni</i>	7	2,61
<i>zły</i>	234	87,31
Ogółem	268	100

Tabela 14. Stan techniczny budynków komunalnych.

Z ogólnej liczby 268 budynków będących w 100% własnością Miasta, wybudowanych po 1999 roku jest tylko 12. Zdecydowana większość z nich powstała przed II wojną światową. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 100 lat. Kilkudziesięcioletni okres eksploatacji zabudowy przy niewystarczających nakładach finansowych na remonty jest przyczyną aktualnego złego stanu technicznego i niskiego standardu części mieszkaniowego zasobu Miasta. Największy stopień zużycia budynków występuje w Śródmieściu. Najstarsze budynki w rejonie Starego Miasta mają około 105 lat.

2. Wyposażenie lokali komunalnych.

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział
<i>instalacja wodociągowa</i>	6 044	100
<i>instalacja kanalizacyjna</i>	6 044	100
<i>instalacja gazowa</i>	5 380	89
<i>instalacja centralnego ogrzewania</i>	1 862	31
<i>instalacja ciepłej wody użytkowej</i>	1 169	19
<i>ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne, na paliwo stałe)</i>	565	9
<i>ogrzewanie piecowe</i>	3 606	60

Tabela 15. Wyposażenie lokali komunalnych (wg stanu na 31 grudnia 2015 r.).

3. Pustostany w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Pustostany w mieszkaniowym zasobie Miasta	
Zinwentaryzowane pustostany wymagające remontu ze środków budżetu Miasta, wg stanu na 31 sierpnia 2016 roku:	110
Planowany remont pustostanów do końca 2016 roku	20
Stan pustostanów do remontu na 1 stycznia 2017 roku	90
średni koszt remontu 1 pustostanu (w zł)	35 000
łącznie szacunkowy koszt remontu 90 pustostanów (w zł)	3 150 000
Założenie: W latach 2017-2018 planowany jest remont 90 pustostanów przy założeniu, że Miasto wykona w nich remont częściowy, który zwiększy atrakcyjność tych lokali dla: - osób oczekujących na najem lokalu, które w zamian za pominięcie kolejności na liście oczekujących zadeklarują chęć jego remontu końcowego we własnym zakresie i na własny koszt, - osób deklarujących zamianę lokalu, którym w celu poprawy warunków zamieszkiwania zostanie przekazany lokal wolny do remontu końcowego we własnym zakresie i na własny koszt.	

Tabela 16. Pustostany w mieszkaniowym zasobie Miasta.

4. Potrzeby remontowe.

1) przewidywany zakres potrzeb remontowych zasobu komunalnego (budynki będące w 100% własnością Miasta Słupska, lokale w tych budynkach oraz lokale komunalne we wspólnotach).

Lp	Zakres robót	Potrzeby remontowe					
		2017	2018	2019	2020	2021	Razem
		Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
1	Remonty /wymiana dachów	2 688 000	2 688 000	2 688 000	2 688 000	2 688 000	13 440 000
2	Docieplenie budynków wraz z remontem elewacji (wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej)	3 664 000	3 664 000	3 664 000	3 664 000	3 664 000	18 320 000
3	Zmiana sposobu ogrzewania	3 808 000	3 808 000	3 808 000	3 808 000	3 808 000	19 040 000
4	Remonty klatek schodowych	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	11 200 000
	Razem (1-4)	12 400 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000	62 000 000
5	Remonty mieszkań	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000	19 000 000
6	Rozbiórki	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
7	Konserwacje	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000
	Razem (1-7)	17 300 000	17 300 000	17 300 000	17 300 000	17 300 000	86 500 000
	<i>w tym remonty pustostanów</i>	1 575 000	1 575 000	0	0	0	3 150 000

Tabela 17. Potrzeby remontowe zasobu komunalnego (budynki będące w 100% własnością Miasta, lokale w tych budynkach oraz lokale komunalne we wspólnotach).

2) przewidywany zakres potrzeb remontowych w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.

Roboty remontowe	Potrzeby remontowe					
	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
Ogółem	5 400 000	5 000 000	4 500 000	4 000 000	3 500 000	22 400 000

Tabela 18. Potrzeby remontowe w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.

5. Razem potrzeby remontowe: 108 900 000 zł (86 500 000 + 22 400 000):

a) w tym na zasób komunalny: 86 500 000 zł

b) co daje w skali roku nakłady w wysokości ok. 60 zł/m² powierzchni użytkowej

6. Plan odnowienia mieszkaniowego zasobu Miasta.

Zakres robót	Potrzeby remontowe					
	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
Kompleksowy remont dachów wraz z dociepleniem	200 000	200 000	200 000	0	0	600 000
Docieplenie budynków wraz z remontem elewacji (wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej)	400 000	400 000	400 000	0	0	1 200 000
Zmiana sposobu ogrzewania	240 000	240 000	240 000	0	0	720 000
Remonty klatek schodowych	160 000	160 000	160 000	0	0	480 000
Ogółem	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	3 000 000

Tabela 19. Plan odnowienia mieszkaniowego zasobu Miasta.

7. Plan remontów mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017 - 2021.

Lp	Zakres robót	Potrzeby remontowe					
		2017	2018	2019	2020	2021	Razem
		Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
1	Wymian stolarki budowlanej	210 000	240 000	250 000	260 000	270 000	1 230 000
2	Roboty zduńskie	230 000	200 000	190 000	180 000	170 000	970 000
3	Remonty instalacji wod.-kan., gaz, c.o.	235 000	285 000	335 000	385 000	435 000	1 675 000
4	Roboty dekarские	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	425 000
	Wymiana instalacji elektrycznych	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	1 400 000
5	Remont mieszkań + roboty ogólnobudowlane	1 810 000	2 010 000	2 210 000	2 410 000	2 610 000	11 050 000
6	Konserwacja i inne naprawy	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	2 200 000
7	Rozbiórki	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
	Razem (1-7)	3 500 000	3 750 000	4 000 000	4 250 000	4 500 000	20 000 000
	<i>W tym remont pustostanów</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 000 000</i>
<i>/ Udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych /</i>							
8	Splata kata kredytów zaciągniętych przez wspólnoty zgodnie z posiadanym udziałem przez Miasto	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	9 000 000
9	Partycypacja miasta w kosztach remontów realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których Miasto posiada udziały	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	4 500 000
10	Uzupełnienie środków na wyodrębnione fundusze remontowe	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	3 500 000
11	Uzupełnienie funduszu remontowego przez Miasto przy sprzedaży lokali komunalnych	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
	Razem (8-11)	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	17 500 000
	Razem (1-11)	7 000 000	7 250 000	7 500 000	7 750 000	8 000 000	37 500 000

Tabela 20. Przewidywane nakłady finansowe na realizację robót remontowych budynków i lokali.

8. Razem przewidywane nakłady finansowe na odnowienie i remont zasobu:

(wraz z udziałem Miasta we wspólnotach mieszkaniowych): 40 500 000 zł

(20 000 000 + 3 000 000 + 17 500 000 = 40 500 000 zł)

- a) w tym na zasób komunalny: 23 000 000 zł
- b) co daje w skali roku nakłady w wysokości ok. 16,00 zł/m² powierzchni użytkowej