

Przew. RM / 23
04.09.2018r



Funkcjonowanie

Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych

Gospodarka mieszkaniowa miasta

Informacja o realizacji „Obszarowego Programu Obniżenia Niskiej Emisji”

Sławków, dnia 04.09.2018r.

Spis treści:

I. Funkcjonowanie Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych

1. Przedmiot działania Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.....	3
2. Struktura organizacyjna Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.....	5
3. Gospodarka finansowa.....	5
4. Zadania realizowane, a nie wynikające ze statutu Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.....	5
5. Zadania remontowe, naprawcze wykonane w 2017 roku.....	6
6. Lokale użytkowe.....	7
7. Budynki zajęte przez organy administracji.....	8

II. Gospodarka mieszkaniowa miasta.

1. Wielkość zasobu.....	8
2. Wspólnoty Mieszkaniowe.....	9
3. Utrzymanie.....	11
4. Potrzeby.....	11
5. Plany na przyszłość.....	11
6. Dodatek mieszkaniowy i dodatek energetyczny.....	11

III. Informacja o realizacji „Obszarowego Programu Obniżenia Niskiej Emisji”.

1. Ogólne informacje o Programie.....	12
2. Realizacja OPONE w latach 2004 – 2007.....	13
3. Realizacja zadań dofinansowanych z WFOŚiGW w budynkach niemieszkalnych lata 2004-2014.....	13
4. Realizacja zadań w ramach OPONE w latach 2012-2017.....	15
4.1. Etap I – Rok 2012.....	16
4.2. Etap II – Rok 2014	17
4.3. Etap III – Rok 2015	17
4.4. Etap IV – Rok 2016.....	17
4.5. Etap V – Rok 2017.....	17
5. Realizacja OPONE w latach 2018-2022.....	18

I. Funkcjonowanie Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych

1. Przedmiot działania Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

MZBK utworzony został na podstawie Uchwały Nr 337/2001 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 29 czerwca 2001r. w celu wykonywania zadań własnych Gminy z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W związku ze zmianą ustawy o finansach publicznych, która w art. 24 ust. 2 stwierdza, że dochody z najmu i dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze stanowią składniki majątkowe jednostki samorządu terytorialnego, został Uchwałą Nr XLVIII/325/05 Rady Miejskiej w Sławkowie w dniu 30 grudnia 2005r z zakładu budżetowego przekształcony w jednostkę budżetową. Na taką uproszczoną formę zmiany pozwalała ustawa o finansach publicznych obowiązująca do końca 2005r.

Przedmiotem działania MZBK, zgodnie ze statutem, jest zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy, boiskami miejskimi, lokalami użytkowymi, budynkami stanowiącymi własność gminy zajętych na potrzeby administracji miasta.

Jednostka prowadziła do 31 grudnia 2005r. gospodarkę finansową na zasadach określonych dla zakładów budżetowych, a jej działalność finansowana była z wpływów z czynszu i innych opłat niezależnych od czynszu oraz dofinansowana z budżetu miasta w formie dotacji. Natomiast od 1 stycznia 2006r., z chwilą przekształcenia w jednostkę budżetową, działalność finansowana w całości jest z budżetu miasta w formie dotacji samorządowej.

Do podstawowych czynności wykonywanych przez MZBK należy m.in.:

- a) przyjmowanie i przekazywanie budynków w administrację lub zarząd,
- b) przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych oraz sporządzanie na tę okoliczność protokołów zdawczo-odbiorczych,
- c) zawieranie umów najmu i rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- d) naliczanie opłat z tytułu czynszu i innych świadczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) przeprowadzanie procedury związanej z wydawaniem decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy wszystkim uprawnionym z terenu miasta Sławkowa, wypłacanie i rozliczanie dodatku z budżetem gminy oraz sporządzanie wymaganych prawem sprawozdań,
- f) przeprowadzanie procedury związanej z wydawaniem decyzji przyznającej dodatek energetyczny wszystkim uprawnionym z terenu miasta Sławkowa, wypłacanie i rozliczanie dodatku z budżetem państwa oraz sporządzanie wymaganych prawem sprawozdań,
- g) prowadzenie dokumentacji poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- h) przyjmowanie opłat czynszowych i innych należności,
- i) rozliczanie zaliczek ze Wspólnotami Mieszkaniowymi za lokale będące własnością gminy,

- j) sprawowanie zarządu wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie zlecenia,
- k) zabezpieczanie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem oraz zgłaszanie Burmistrzowi Miasta przypadków zwalniania lokali,
- l) wnioskowanie o wszczęcie postępowań eksmisyjnych w przypadkach przewidzianych przez prawo,
- m) przyjmowanie skarg i wniosków,
- n) prawidłowa eksploatacja budynków poprzez:
 - zawieranie umów z usługodawcami w zakresie: dostawy wody pitnej, wywozu nieczystości płynnych, dostawy energii elektrycznej celem oświetlenia klatek schodowych, piwnic i wejść do budynków, dostawy gazu przewodowego do kotłowni gazowych, usług kominiarskich, dostawy ciepła do mieszkań w budynkach posiadających centralne ogrzewanie,
 - usuwanie śniegu i likwidację gołoledzi w obrębie administrowanych budynków oraz na przyległych do nich chodnikach w okresie zimowym, wykonywanie remontów w kotłowniach, utrzymanie należytej czystości pomieszczeń wspólnego użytku w administrowanych budynkach i ich otoczeniu,
- o) utrzymanie właściwego stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego budynków i ich urządzeń poprzez:
 - przeglądy techniczne budynków (roczne i pięcioletnie),
 - zlecenie przeglądów specjalistycznych,
 - przeprowadzanie napraw urządzeń, usuwanie awarii i usterek na podstawie zleceń,
 - wykonywanie bieżących remontów,
 - przeprowadzanie przetargów i zapytań ofertowych na wykonanie remontów, kontrola prowadzonych prac,
 - kontrola jakości robót remontowych,
 - prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego,
- p) wykonywanie zadań wynikających z ustawy o własności lokali:
 - podejmowanie wraz z Gminą działań mających na celu przygotowanie inwentaryzacji i operatów szacunkowych przeznaczonych do sprzedaży lokali,
 - podejmowanie niezbędnych czynności w celu ustanowienia własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- r) zarządzanie boiskami miejskimi.

2. Struktura organizacyjna Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Szczegółową strukturę organizacyjną MZBK określa regulamin organizacyjny zatwierdzony Zarządzeniem Nr RZ – 59/10 Burmistrza Miasta Sławkowa z dnia 14 lipca 2010 r. wraz z załączonym schematem organizacyjnym, ze zmianą w roku 2014 zgodnie z którą w jednostce zatrudnionych jest 11 pracowników, z których 9 osób przyjętych jest na cały etat, 2 osoby na pół etatu. 5 osób to pracownicy administracji, natomiast pozostałe osoby to pracownicy gospodarczy utrzymujący w czystości budynki i ich otoczenie będące w zarządzie jednostki.

Dodatkowo usługi świadczą: elektryk w zakresie stałej konserwacji urządzeń i sieci elektrycznych, inspektor nadzoru w zakresie prowadzenia robót remontowych, informatyk w zakresie obsługi sprzętu oraz jako Inspektor Ochrony Danych, serwisant wind, serwisant sześciu kotłowni gazowych, spółdzielnia kominiarzy, palacz obsługujący kotłownie w budynkach Rynek 20 i Łosińska 1, osoba utrzymująca czystość w szaletach miejskich.

3. Gospodarka finansowa.

MZBK realizuje gospodarkę finansową na zasadach określonych dla jednostek budżetowych. Prowadzi własną księgowość w oparciu o plan kont i sporządza na tej podstawie comiesięczne sprawozdania. Działalność MZBK jest finansowana z dotacji samorządowej. Prowadzi również kasę przyjmując wpłaty od najemców oraz innych podmiotów. Wpłaty na bieżąco przekazywane są do budżetu miasta. Prowadzenie kasy dodatkowo umożliwia bezpośredni kontakt z najemcami, a to pozwala na znajomość ich problemów i potrzeb oraz bezpośrednią kontrolę nad dokonywanymi przez nich wpłatami, które w naszej Gminie tak jak i w całym kraju są dużym problemem. Roczny dochód przekazany do budżetu w 2017r. wyniósł 461 002,05zł co stanowi 98% całego planu.

4. Zadania realizowane, a nie wynikające ze statutu Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Dodatkowo, poza przedmiotem działania wynikającym ze statutu, MZBK realizuje następujące zadania finansowane z budżetu miasta na podstawie pisemnego lub ustnego porozumienia z Burmistrzem Miasta:

- 1) termomodernizacje budynków, będących własnością Gminy, dofinansowane z WFOŚiGW, przy udziale własnym stanowiącym kwotę umorzeń z zadań wykonanych wcześniej, czyli kontynuuje zadania Operatora powołanego w 2012r. Zarządzeniem Burmistrza Miasta,
- 2) termomodernizacje, zmiany ich sposobu użytkowania, będących własnością Gminy, częściowo finansowane z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.
- 3) przygotowywanie wymaganych dokumentów do sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 4) przygotowywanie dokumentów kierowanych do sądu i komornika w stosunku do dłużników zalegających z zapłatą czynszu,

- 5) od stycznia 2010 roku wydawanie decyzji w sprawie dodatków mieszkaniowych,
- 6) od 2014 roku wydawanie decyzji w sprawie dodatków energetycznych,
- 7) organizowanie miejsc do wykonywania, przez skazanych wyrokiem Sądu Rejonowego, kontrolowanej nieodpłatnej pracy na cele społeczne w ramach kary ograniczania wolności.

5. Zadania remontowe, naprawcze wykonane w 2017 roku.

W roku 2017 MZBK dysponował kwotą 88 tys. zł pozwalającą na wykonanie zadań związanych m.in. z:

- pracami na instalacjach wod-kan, udrażnianiem kanalizacji, wykonaniem przyłączy wodociągowych;
- pracami na przewodach kominowych: udrażnianie, montaż kratki wentylacyjnych, nawiewów, piecy grzewczych, naprawa kominów;
- pracami na instalacjach elektrycznych;
- naprawą ścian, sufitów i tynków wewnętrznych w budynkach;
- sprzątaniem i deratyzacją wraz z dezynsekcją zdewastowanych mieszkań socjalnych;
- wykonywaniem zaleceń kominiarskich;
- naprawą pokryć dachowych, rynien i rur spustowych.

W ramach przyznanych środków plany remontów ograniczane są do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Konieczne do wykonania prace w najbliższym czasie i latach dotyczą m.in.:

- naprawy rynien oraz elewacji zewnętrznych na budynkach komunalnych;
- odwodnienia budynków;
- uszczelnienia szamb przy budynkach;
- odtworzenie instalacji odgromowych;
- opracowania inwentaryzacji przewodów kominowych we wszystkich budynkach komunalnych i wykonanie zaleceń;
- zakup i montaż piecy grzewczych, prace na instalacji co w lokalach komunalnych;
- inwentaryzacje budynków wraz z oceną stanu technicznego;
- konserwacja pokryć dachowych na budynkach komunalnych;
- generalne remonty dachów;
- prace naprawcze i impregnacyjne;
- prace adaptacyjne w budynku przy ul. PCK 9 w Sławkowie.

Niezrealizowanie niektórych z przedstawionych potrzeb może skutkować poważnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa osób przebywających i mieszkających w tych budynkach.

6. Lokale użytkowe.

17 lokali użytkowych w budynkach komunalnych – Rynek 2, 31(3); Mały Rynek 9(2); Młyńska 14a(6); Jagiellońska 11 i PCK 3, 3a i 9, Walcownia 28.

Rynek 2 – Austeria. 1 sierpnia 2018r została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z nowym Najemcą, wyłonionym w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Pod koniec lipca br. został zakupiony i zamontowany nowy kocioł gazowy. W kwietniu br. została opracowana ekspertyza całego budynku, a obecnie trwają prace związane z opracowaniem projektu niezbędnego do otrzymania wszelkich pozwoleń od Konserwatora Zabytków oraz ze Starostwa Powiatowego w Będzinie na przeprowadzenie prac remontowych. Budynek wymaga m.in. częściowej wymiany pokrycia dachu, impregnacji ścian.

Rynek 31 – przeznaczony do sprzedaży w roku 2010. Odbyło się kilka przetargów bez rozstrzygnięcia. Obecnie, po decyzji Burmistrza Miasta, zostały wynajęte trzy lokale użytkowe na parterze budynku. Okres najmu wynosi 5 lat tj. na taki czas, który pozwoli dzierżawcy odliczyć część środków zainwestowanych, gdyż obiekt nieużytkowany od 2007 roku (nie ogrzewany i nie wietrzony) wymagał remontu i dużych nakładów. W wyniku pozytywnie rozstrzygniętego przez Bank Gospodarstwa Krajowego wniosku o dofinansowanie inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania piętra budynku, Gmina otrzymała dotację w wysokości 160 575,39 zł. Na przełomie 2018/2019r, na piętrze budynku powstaną trzy nowe mieszkania komunalne o łącznej powierzchni 116,58m².

Mały Rynek 9 – obecnie dwa pomieszczenia zostały użyte na 5 lat organizacjom społecznym. Koszt utrzymania (bez kosztów administracyjnych i porządkowych) w roku 2017 roku wyniósł 3 448,51zł.

Młyńska 14a – pomieszczenia o łącznej powierzchni 314 m² w budynku zostały użyte Miejskiemu Klubowi Sportowemu, Uczniowskiemu Klubowi Sportowemu, Stowarzyszeniom Porozumienie Pokoleń, Przyjaciół Białej Przemyszy, na Rzecz Rozwoju Miasta Sławkowa i Związkowi Harcerstwa Polskiego. Koszt utrzymania w roku 2017 wyniósł 61 345,67zł. Zgodnie z uchwałą nr LI/375/2018 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 21 czerwca 2018r, MZBK zarządza bieżącym utrzymaniem boisk miejskich.

Jagiellońska 11 – w styczniu 2018r wygasła umowa najmu z poprzednim najemcą lokalu. W grudniu 2017r. został ogłoszony przetarg na najem lokalu, na który nie było chętnych. Ze względu na fakt, że budynek wymaga dużych nakładów finansowych na remont, ze względów bezpieczeństwa budynek czasowo jest nieużytkowany. Wykonany został operat szacunkowy celem ustalenia realnej wartości działki z budynkiem, lub po jego wyburzeniu.

PCK 9 – brak chętnych na dzierżawę pomimo dwóch ogłoszonych przetargów w 2014 r. i jednego w 2016 roku oraz dobrej lokalizacji (centrum osiedla). Wymaga remontu – przede wszystkim wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenia oraz wykonania ogrzewania. W roku 2017 wykonano przyłącze gazu. Obecnie trwają prace projektowe związane ze zmianą sposobu użytkowania przedmiotowego budynku.

PCK 3 – lokal użyty nieodpłatnie policji. Koszty bieżącego utrzymania ponosi policja, natomiast MZBK przeprowadza obowiązkowe przeglądy i usuwa awarie.

PCK 3A – lokal użytkowy wydzielony w latach kiedy ustanowiono samodzielność lokali przeznaczonych do sprzedaży. Pierwotnie znajdowała się w nim kotłownia obsługująca

budynek mieszkalny i ZOZ. Brak zainteresowanych kupnem lub dzierżawą, na które ogłaszane były kilkakrotne przetargi oraz rokowania. Koszt utrzymania tego lokalu to miesięczne zaliczki wpłacane na konto Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości 449, 50 zł, 5 394,00/rok.

Szalety ul. Legionów Polskich – koszt utrzymania w 2017 r. toalet przy Legionów Polskich wyniósł 2 948,32 zł przy zwrocie do budżetu 1 093,10 zł.

Szalety, Rynek – koszt utrzymania (bez usuwania awarii) w 2017 roku wyniósł 8 900,00zł przy zwrocie do budżetu 5 658,00zł.

7. Budynki zajęte przez organy administracji.

Rynek 1, Łosińska 1, Mały Rynek 10 i Kościelna 11.

1) **Rynek 1** (Ratusz) – wymaga pilnego generalnego remontu pokrycia dachowego oraz przebudowy klatki schodowej. W kwietniu br. opracowana została ekspertyza techniczna stanu technicznego pokrycia dachowego. Obecnie trwają prace związane z opracowaniem projektu niezbędnego do otrzymania wszelkich pozwoleń od Konserwatora Zabytków oraz ze Starostwa Powiatowego w Będzinie na przeprowadzenie prac remontowych pokrycia dachowego.

2) **Mały Rynek 10** – stanowi siedzibę straży miejskiej, miejskiego centrum reagowania kryzysowego i obsługi monitoringu. Obiekt po remoncie, w celu przystosowania dla potrzeb realizacji nowych zadań, który obejmował termomodernizację pełną wraz ze zmianą sposobu ogrzewania z elektrycznego na gazowe oraz remont pomieszczeń po opuszczeniu ich przez policję.

3) **Łosińska 1** – wymaga zmiany sposobu ogrzewania na bardziej ekologiczne, wymiany pokrycia dachowego oraz przebudowy klatki schodowej (dostosowania dla osób niepełnosprawnych).

4) **Kościelna 11** – pomieszczenia o łącznej powierzchni 483,45 m² w budynku zostały użyte Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej, Dziennemu Domowi „Senior – Wigor” oraz Caritasowi. Koszt utrzymania w roku 2017 wyniósł 71 136,34zł.

II. Gospodarka mieszkaniowa miasta.

1. Wielkość zasobu.

Mieszkaniowy zasób Gminy, którym zarządza Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie, tworzy;

- a) 12 budynków stanowiących własność gminy z łączną liczbą 57 lokali mieszkalnych (bez Rynku 20),
- b) 12 budynków wspólnot mieszkaniowych z 32 lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy.

Gmina w roku 2006 rozpoczęła budowę lokali przy ul. Fabryczna, gdzie docelowo powstało 17 lokali socjalnych. Budowa ta nie zaspokoiła potrzeb w tym zakresie, gdyż są one bardzo duże. Na liście osób oczekujących na przydział mieszkania znajduje się obecnie 55 rodzin. Zwolnienie lokali odbywa się bardzo rzadko – jeden, dwa lokale rocznie.

W wyniku realizowanej obecnie inwestycji w budynku przy Rynek 31, na przełomie 2018/2019r powstaną trzy nowe mieszkania komunalne o łącznej powierzchni 116,58m².

W sierpniu br. do Banku Gospodarstwa Krajowego został złożony wniosek o dofinansowanie na budowę w latach następnych nowego budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami komunalnym o łącznej powierzchni ok. 160,9m².

Mieszkania komunalne, oprócz przejętych w 2003 roku od PKP, w przeważającej części znajdują się w budynkach o znacznym stopniu zużycia. Wynika to z faktu, że w większości są one budynkami, w których przez cały okres ich użytkowania nie były przeprowadzane remonty kapitalne, a jedynie naprawy poszczególnych elementów oraz bieżąca konserwacja.

2. Wspólnoty Mieszkaniowe.

Na terenie miasta prowadzi swoją działalność dwanaście wspólnot mieszkaniowych:

- a) pięć Wspólnot Mieszkaniowych dla nieruchomości Biskupia 17, Fabryczna 7, Jagiellońska 29 i 40 i PCK 3a, gdzie gmina sprzedała wszystkie lokale mieszkalne.
- b) siedem Wspólnot Mieszkaniowych dla nieruchomości Jagiellońska 31 i 33, Michałów 2, 3 i 4, PCK 11 oraz OLSZÓWKA (PCK 7,7a,15,15a,17,21), gdzie Gmina sprzedała część lokali mieszkalnych, a pozostałe stanowią nadal jej własność.

Obserwując działalność wspólnot należy stwierdzić, iż forma ta się sprawdziła. Gmina zarządzając swoim zasobem nie posiada możliwości zaspokojenia wszystkich potrzeb najemców oraz przeprowadzenia kapitalnych remontów każdego, kilkunastoletniego budynku. Natomiast zaliczki wpłacane do wspólnoty przez właścicieli lokali w danym budynku przeznaczone są tylko i wyłącznie na jego potrzeby, a więc remont wykonują dysponując środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym. Posiadają również możliwość zaciągania kredytów celem uzupełnienia brakującej kwoty na funduszu.

Wspólnota Mieszkaniowa PCK 11 powstała w listopadzie 2001 roku. Gmina sukcesywnie do 2015 roku sprzedała 29 lokali, a pozostałe 11 stanowi jej własność. Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W roku 2009 z zaciągniętego kredytu z banku i WFOŚiGW wykonano termomodernizację. Dokonano wymiany częściowej stolarki okiennej, remont dwóch czteropiętrowych klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej. Pozostał do wykonania remont dachu, na który obecnie gromadzone są środki. Mieszkania MZBK wyposażone są w sygnalizatory niebezpiecznego stężenia czadu i gazu, zakupione przez MZBK.

Wspólnota Mieszkaniowa „Olszówka” PCK 7,7a,15, 15a, 17 i 21.

W sześciu budynkach wielorodzinnych na osiedlu PCK, Gmina posiada obecnie 12 lokali mieszkalnych. Budynkami zarządza Wspólnota złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. W latach 2008 - 2009 przeprowadzono pełną termomodernizację budynków wraz z wykonaniem kotłowni gazowych z zaciągniętych kredytów. Sukcesywnie wykonywane są remonty klatek schodowych.

Wspólnota Mieszkaniowa Michałów 2 – budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym. Dokonano wymiany pokrycia dachowego, po wcześniejszym zdjęciu płyt cementowo-azbestowych. Brakująca kwota została uzupełniona kredytem. Pozostała do wykonania termomodernizacja budynku, na co obecnie gromadzone są środki. 1 lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Sławków wyposażony jest w czujkę tlenu węgla zakupioną ze środków MZBK.

Wspólnota Mieszkaniowa Michałów 3 – budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. Dokonano wymiany pokrycia dachu, po wcześniejszym zdjęciu płyt cementowo-azbestowych. Kwota inwestycji została częściowo pokryta ze środków Gminy tj. 12652,00 zł, a pozostała brakująca kwota pochodziła z kredytu. Obecnie w planach jest zgazyfikowanie budynku, na co przygotowywana jest dokumentacja techniczna. Pozostało do wykonania docieplenie budynku, na które obecnie gromadzone są środki.

Wspólnota Mieszkaniowa Michałów 4 - budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. W roku 2012 wykonano remont dachu polegający na usunięciu płyt cementowo-azbestowych. Wykonano nowe pokrycie z blachy wraz z remontem kominów nad dachem i instalacją odgromową. Właściciele mieszkań uzupełnili brakującą kwotę na funduszu remontowym wpłacając po ok. 4 000,00 zł każdy, natomiast Gmina wpłaciła 10 917,18zł.

Jagiellońska 31 – budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicielami planem gospodarczym. Jeden lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Sławków, wyposażony został w sygnalizator niebezpiecznego stężenia czadu i gazu.

Jagiellońska 33 –Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicielami planem gospodarczym. Budynek wymaga remontu klatki schodowej, naprawy i odnowienia elewacji zewnętrznej. Dwa lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, wyposażone w sygnalizator niebezpiecznego stężenia czadu i gazu, zakupione przez MZBK.

3. Utrzymanie.

Czynsz w mieszkaniach komunalnych po zastosowaniu 2% podwyżki od lipca 2017 roku jest zróżnicowany, w zależności od wyposażenia lokalu i jego powierzchni użytkowej. Miesięczne opłaty (czynsz + media) za mieszkanie kształtują się od 17,81 zł (najniższe) do 922,15 zł (najwyższe), z kwotami pośrednimi m.in.: 769,07 zł; 495,61 zł; 330,51 zł; 200,29 zł; 161,67 zł i 97,72 zł.

25 najemców mieszkań komunalnych korzysta z pomocy w formie dodatku mieszkaniowego. W tym miejscu należy szczególnie podkreślić fakt, iż pomimo możliwości pomocy jaką posiadają najemcy tj. dodatek mieszkaniowy, rozkładanie zaległości na raty przez zawieranie porozumień, odraczanie płatności w trudnych, udokumentowanych sytuacjach rodzinnych oraz możliwości odpracowania, w każdym miesiącu opłat nie dokonuje 11 najemców, co daje kwotę ok. 33 429,48/rok.

4. Potrzeby.

- *W zakresie mieszkaniowym* - są bardzo duże. Na liście oczekujących na przydział mieszkania znajduje się 55 rodzin, co w stosunku do grudnia 2014r, gdzie na liście znajdowało się 61 osób, stanowi tendencję spadkową. Zwolnienie lokali odbywa się rzadko – średnio jeden, dwa lokale rocznie.
- *w zakresie remontowym* - z uwagi na sytuację finansową Gminy zaistniała konieczność w latach 2010 – 2014 rezygnacji z wielu pilnych zadań remontowych, co doprowadziło do znacznego pogorszenia stanu technicznego budynków mieszkalnych.

5. Plany na przyszłość.

- adaptacja piętra budynku przy Rynek 31 na trzy lokale mieszkalne o łącznej pow. 116,58m²;
- budowa nowego wielorodzinnego budynku przy ul. Fabryczna 11c z 4 mieszkaniami komunalnymi o łącznej pow. ok. 160,9m²;
- systematyczne prace na instalacjach grzewczych, wentylacyjnych, naprawa elewacji i pokryć dachowych mających na celu poprawę estetyki budynków oraz bezpieczeństwa ich użytkowania.

6. Dodatek mieszkaniowy i dodatek energetyczny.

Dodatek mieszkaniowy

W roku 2017 przeznaczono na dodatki mieszkaniowe łączną kwotę 100 205,81zł wydając 75 decyzji. Z uprawnienia do dodatku mieszkaniowego korzystają najemcy lokali komunalnych, lokatorzy Spółdzielni Sami Swoi, właściciele mieszkań Wspólnoty Mieszkaniowej Olszówka oraz innych Wspólnot z terenu Sławkowa, jak również prywatni właściciele domów lub mieszkań. Rozpiętość wypłacanych kwot jest duża od najwyższej, która wyniosła 482,58zł do najniższej 32,04zł.

Dodatek energetyczny

Obowiązuje od stycznia 2014 roku. Finansowany przez budżet państwa. Uprawnione do tego dodatku są osoby, które posiadają prawo do dodatku mieszkaniowego i umowę z dostawcą energii. Wysokość dodatku ustalana jest Obwieszczeniem Ministra Gospodarki.

W 2017 roku wydano 98 decyzji na kwotę 6 500,74zł.

Wysokość dodatku energetycznego zależna jest od liczby osób w gospodarstwie:

- 1 osoba = 11,35 zł/m-c,
- 2 - 4 osób = 15,77 zł/m-c,
- 5 i więcej osób = 18,92 zł/m-c.

III. Informacja o realizacji „Obszarowego Programu Obniżenia Niskiej Emisji”.

1. Ogólne informacje o Programie.

Celem opracowanego Programu jest kontynuacja „Programu Ograniczenia Niskiej Emisji na terenie Miasta Sławkowa” realizowanego w latach 2004-2007 i 2012-2017. Podstawowym zadaniem Gminy jest zastąpienie niskiej jakości paliw stałych, paliwami ekologicznymi. Obniżenie niskiej emisji to jeden z celów w Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Sławków na lata 2016-2019, z perspektywą na lata 2020-2023, który jest zbieżny z „Programem ochrony środowiska dla województwa śląskiego do roku 2019 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2024”.

„Obszarowy Program Obniżenia Niskiej Emisji na terenie Gminy Sławków na lata 2018-2022” zawiera kierunki działań, które należy realizować w celu dalszej poprawy jakości powietrza.

22 sierpnia 2018r w MZBK miała miejsce kontrola zewnętrzna z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w Katowicach. Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości wydatkowania otrzymanej pożyczki i dotacji. Przedstawiciele Funduszu wraz z pracownikiem MZBK osobiście kontrolowali prywatne budynki, w których realizowane były inwestycje w ramach OPONE. Kontrola, przebiegła bez zastrzeżeń, a dotyczyła Programu, który realizowany był w Gminie w 2017r.

2. Realizacja OPONE w latach 2004 – 2007.

Łącznie wykonano 74 zadania na kwotę 781 683 zł, w tym:

- 52 zadania związane z wymianą kotłów węglowych na ekologiczne, węglowe źródła ciepła,
- 15 zadań związanych z wymianą istniejących, niskowydajnych i nie ekologicznych kotłów węglowych na kotły gazowe,
- 7 zadań związanych z dociepleniem przegród budowlanych.

Na wymienione zadania uzyskano pożyczkę z WFOŚiGW w wysokości 526 797 zł (w tym dotacja z Funduszu 46 354). Dotacja z Gminy wyniosła 28 711 zł, a wkład własny mieszkańców 226 175 zł.

Umorzenia pożyczek zaciągniętych na realizację „Programu”:

- 1) kwotę 26 810 zł z etapu I zainwestowano w termomodernizację budynku przy ul. Łosińska 1 – rok 2007,
- 2) kwotę 68 635 zł z etapu II zainwestowano w termomodernizację MZWiK realizowaną w latach 2009 – 2010,
- 3) kwotę 70 566 zł z etapu III zainwestowano w termomodernizację Schroniska – 2010/2011,
- 4) kwotę 35 541 z etapu IV zainwestowano w etap I Programu – 2012 rok.

3. Realizacja zadań dofinansowanych z WFOŚiGW w budynkach niemieszkalnych lata 2004 – 2014

- 1) Likwidacja kotłowni opalanej paliwem stałym i zabudowa niskoemisyjnej kotłowni węglowej w Urzędzie Miasta ul. Łosińska 1.

Całkowity koszt zadania : 29 353,00 zł, w tym: WFOŚiGW –pożyczka 23 482,00 zł, środki Gminy - 5 871,00 zł.

Umorzenie uzyskane z WFOŚiGW wyniosło 11 154,00zł z zaciągniętej pożyczki, które zainwestowano w 2007r w wykonanie termoizolacji budynku Urzędu Miasta przy ul. Łosińska 1.

- 2) Likwidacja kotłowni opalanej paliwem stałym i zabudowa niskoemisyjnej kotłowni w Miejskim Ośrodku Kultury.

Całkowity koszt zadania : 48 717,00 zł, w tym: WFOŚiGW – pożyczka 38 974,00 zł; środki Gminy - 9 743,00 zł.

Umorzenie w wysokości 18 513,00 zł z zaciągniętej pożyczki zainwestowano w wykonanie termoizolacji budynku Urzędu Miasta przy ul. Łosińska 1 – 2007 r.

3) Modernizacja kotłowni zlokalizowanej w budynku komunalnym przy ul. Michałów 6, zasilającej w ciepło obiekty Klubu Rekreacyjno - Sportowego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej.

Całkowity koszt zadania : 21 404,01 zł, w tym: WFOŚiGW – pożyczka 17 123,21 zł; środki Gminy - 4 280,80 zł.

Umorzenie w wysokości 8 133,00 zł z zaciągniętej pożyczki zostało przeznaczone w 2008/2009 na termomodernizację Ośrodka Zdrowia przy ul. PCK 3,

4) Modernizacja kotłowni, obsługującej obiekty Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w zakresie wymiany starego źródła ciepła na nowe, zlokalizowanej w budynku komunalnym przy ul. Okradzionowska 29B.

Całkowity koszt zadania : 58 294,00 zł, w tym: WFOŚiGW – pożyczka 40 504,00 zł; środki własne - 17 790,00 zł.

Umorzenie w wysokości 20 252,00zł z zaciągniętej pożyczki zostało przeznaczone na termomodernizację Ośrodka Zdrowia przy ul. PCK 3 .

5) Termoizolacja budynku Ratusza przy ul. Rynek 1.

Całkowity koszt zadania : 171 603,00 zł, w tym: WFOŚiGW – pożyczka 92 291,00 zł; środki Gminy - 79 312,00 zł.

Umorzenie wyniosło 29 459,00 zł i zainwestowane zostało w termomodernizację budynku przy Mały Rynek 10.

6) Termoizolacja budynku Urzędu Miasta przy ul. Łosińskiej 1.

Całkowity koszt zadania : 210 743,00 zł, w tym: WFOŚiGW –pożyczka 83 861,00 zł; środki Gminy – 126 882,00 zł (w tym umorzenia z zadań realizowanych w 2004r).

Umorzenie w wysokości 38 413,00 zł na przełomie 2010/2011r. zainwestowano w wykonanie termomodernizacji Szkolnego Schroniska Młodzieżowego.

7) Termomodernizacja Ośrodka Zdrowia przy ul. PCK 3 w Sławkowie realizowana na przełomie 2008/2009.

Zadanie polegało na modernizacji wewnętrznej instalacji c.o., dociepleniu przegród budowlanych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.

Całkowity koszt zadania : 336 415,61 zł, w tym: WFOŚiGW –pożyczka 192 546,00 zł; środki Gminy – 143 869,61 zł (w tym umorzenia w łącznej wysokości 28 385,00 zł).

8) Termomodernizacja budynków Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji – lata 2009/2010.

Prace polegały na zmodernizowaniu wewnętrznej instalacji c.o., dociepleniu przegród budowlanych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.

Całkowity koszt zadania: 304 927,68 zł, w tym: WFOŚiGW – pożyczka 189 425,00 zł; środki Gminy – 115 502,68 zł (w tym umorzenie z zadania realizowanego w 2008r).

9) Termomodernizacja w Szkolnym Schronisku Młodzieżowym, którego realizację przeprowadzono na przełomie 2010/2011r.

Prace podlegające dofinansowaniu polegały m.in. na modernizacji wewnętrznej instalacji c.o., zlikwidowaniu kotła opalanego węglem, zamontowaniu kotła gazowego, dociepleniu przegród budowlanych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.

Całkowity koszt zadania : 651 264,17 zł, w tym: WFOŚiGW –pożyczka 177 189,00 zł; WFOŚiGW – dotacja 104 130,00 zł i środki Gminy – 369 945,17 zł (w tym umorzenie uzyskane z Programu Etap III i docieplenia budynku UM przy Łosińska).

10) W sierpniu 2013r Gmina złożyła do WFOŚiGW wniosek o dofinansowanie zadania pn. „Termomodernizacja budynku przy PCK 9 w Sławkowie”. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony, jednak ze względu na brak konkretnego przeznaczenia budynku PCK 9, wniosek ten został wycofany.

11) W grudniu 2014r. zakończono prace przy realizacji zadania pn. „Termomodernizacja budynku użyteczności publicznej w Sławkowie przy Mały Rynek 10”. Zadanie zostało dofinansowane z WFOŚiGW w Katowicach. Inwestycja polegała na dociepleniu ścian zewnętrznych i stropu nad ostatnią kondygnacją, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wykonaniu instalacji gazowej oraz wewnętrznej c.o. i c.w.u.

Całkowity koszt zadania : 122 356,77 zł, w tym: WFOŚiGW – pożyczka 34 991,00 zł; WFOŚiGW – dotacja 44 858,00 zł i środki Gminy – 42 507,77 zł (w tym umorzenie uzyskane z termomodernizacji budynku Ratusza).

4. Realizacja zadań w ramach OPONE w latach 2012 - 2017

W lipcu 2011r. Miejski Zarząd Budynków Komunalnych opracował „Obszarowy Program Obniżenia Niskiej Emisji na terenie Gminy Sławków”.

We wrześniu Uchwałą Nr XII/142/11 Rady Miejskiej w Sławkowie został on przyjęty z terminem realizacji w latach 2012-2017. Koszt realizacji „Programu” określono na kwotę do 2 210 000,00 zł. Zakładał on możliwość modernizacji źródła ciepła poprzez wymianę niskosprawnych i nieekologicznych kotłów oraz pieców węglowych na nowoczesne urządzenia grzewcze opalane eko - groszkiem lub gazem. Ponadto, przewidziano termomodernizację, w zakres której wchodziło docieplenie ścian budynków. Każda inwestycja wymiany starego pieca na nowy ekologiczny w gospodarstwie, które przedstawi certyfikat posiadanego pieca, mogła być uzupełniona o zabudowę kolektora słonecznego.

Podstawowym dokumentem, określającym i warunkującym istnienie Programu był poprawnie zaopiniowany przez WFOŚiGW w Katowicach wniosek, składany przed każdym etapem Programu. Zapisy zawarte we wniosku musiały być zrealizowane zarówno pod kątem rzeczowym jak i terminowym.

Gmina w dniu 28 października 2011 roku złożyła w WFOŚiGW wniosek na realizację na przełomie lat 2011/2012 54 zadań (24 modernizacji kotłowni, 10 dociepleń i montaż 20 kolektorów). Odpowiedź wpłynęła 16 listopada 2011 roku, w której Fundusz poinformował, że wstrzymał rozpatrywanie wniosków, gdyż od 2012 roku będą obowiązywać nowe zasady udzielania dofinansowania. Wobec powyższego złożony wniosek został wycofany.

Nowe zasady, ogłoszone 15 stycznia 2012 roku, zdecydowanie różniły się od dotychczasowych i były mniej korzystne dla mieszkańca. Mając na uwadze te zmiany

podjęto decyzję o złożeniu wniosku na mniejszą liczbę zadań do realizacji, celem zbadania zainteresowania mieszkańców. Wniosek został złożony 9 lutego 2012 roku, jako jeden z pierwszych, a pozytywnie rozpatrzony przez Zarząd Funduszu dopiero 12 lipca 2012 roku. Umowę zawarto 1 sierpnia 2012 roku. Koszt zadania wynosił 240 000,00 zł w tym: udzielona pożyczka 129 600,00 zł oraz udział Gminy 36 000,00 zł jako umorzenie IV etapu poprzedniego programu. Nazywano go Etapem I Programu realizowanego w latach 2012 – 2017.

Aby realizować zadania Programu niezbędne były ustalenia dotyczące organizacji pracy, czemu służyły dokumenty proceduralne i zarządzenia Burmistrza Miasta:

- Nr 60/2012 z dnia 30 lipca 2012 roku ustanawiające Miejski Zarząd Budynków Komunalnych operatorem Programu, do którego należy załatwianie wszelkich spraw związanych z wykonaniem zadań przez mieszkańców. Począwszy od analizy ankiet i rozmów z mieszkańcami celem ich przystąpienia do Programu, poprzez zawarcie stosownych umów, wybór wykonawcy, rozliczenie zadania i przyjmowanie spłat do momentu umorzenia pożyczki.
- Nr 61/2012 z dnia 30 lipca 2012 roku ze zmianą w sierpniu 2014 roku ustalające regulamin programu oraz zasady zwrotu kosztów.

4.1 Etap I – Rok 2012

Zgodnie z umową do 15 grudnia 2012r. winno zostać zrealizowanych 21 zadań (10 zmodernizowanych kotłowni 4 docieplenia i 7 kolektorów). WFOŚiGW wypłacił środki w dwóch ratach, pierwsza do 24 września, a druga do 15 grudnia 2012 roku. Dofinansowanie w postaci pożyczki dla Gminy przedstawiało się następująco: do kotłowni węglowej i gazowej 5.940,00 zł, do kolektorów 5 400,00 zł, do dociepleń 8 100,00 zł. Pozostałe środki, do wysokości kosztów kwalifikowanych zadania, obciążały Gminę i mieszkańca.

W konsekwencji wykonano i rozliczono 14 zadań, na które Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach udzielił Gminie pożyczkę w wysokości 88 443,18 zł. Całkowity koszt całego zadania wyniósł 188 829,04 zł, w tym dotacja z Gminy 24 232,54 zł oraz wkład własny mieszkańców 76 153,32 zł.

Szczegółowa analiza zrealizowanych zadań:

- 5 zadań związanych z wymianą kotłów na ekologiczne, węglowe źródła ciepła,
- 3 zadania związane z wymianą kotłów na kotły gazowe,
- 2 zadania związane z montażem instalacji solarnej,
- 4 zadania związane z dociepleniem ścian budynku.

ROK 2013

Nie realizowano Programu, z uwagi na zmianę terminu składania wniosków (do końca września) w trakcie realizacji etapu I, gdzie powstały duże trudności z pozyskaniem chętnych i trudno było ocenić jak będzie przebiegać realizacja zadań.

4.2 Etap II – Rok 2014

Wykonano 18 zadań, na które Fundusz udzielił Gminie pożyczkę w wysokości 108 037,34 zł , a całkowity koszt całego zadania wyniósł 248 984,09 zł w tym dotacja z Gminy 28 964,70 zł oraz wkład własny mieszkańców 111 982,05 zł.

Wykonano:

- 2 zadania związane z wymianą kotłów węglowych na ekologiczne węglowe,
- 5 zadań związanych z wymianą kotłów węglowych na kotły gazowe,
- 4 zadania związane z dociepleniem budynków (termomodernizacja prosta),
- 7 zadań związanych z montażem instalacji solarnej.

4.3 Etap III – Rok 2015

Wykonano 16 zadań, na które Fundusz udzielił Gminie pożyczkę w wysokości 101 293,97 zł , a całkowity koszt całego zadania wyniósł 253 811,92 zł w tym dotacja z Gminy 26 798,37 zł oraz wkład własny mieszkańców 125 719,58 zł.

Wykonano:

- 6 zadań związanych z wymianą kotłów węglowych na ekologiczne węglowe,
- 3 zadania związane z wymianą kotłów węglowych na kotły gazowe,
- 4 zadania związane z dociepleniem budynków (termomodernizacja prosta),
- 3 zadania związane z montażem instalacji solarnej.

4.4 Etap IV – Rok 2016

Wykonano 26 zadań. Całkowity koszt zadania 486 149,30 zł w tym: pożyczka z WFOŚiGW 155 215,76 zł , dotacja Gminy z umorzeń 75 000,00 zł i środki własne mieszkańców 255 933,54 zł.

Wykonano:

- montaż 6 kotłów na eko -groszek klasy 5,
- montaż 3 kotłów gazowych,
- docieplenie ścian w 10 budynkach,
- montaż 3 instalacji solarnych,
- montaż 1 pompy ciepła,
- montaż 3 instalacji fotowoltaicznych.

4.5 Etap V – Rok 2017

Wykonano 30 zadań. Całkowity koszt zadania 428 376,26 zł w tym: pożyczka z WFOŚiGW 180 467,43 zł , dotacja WFOŚiGW 41 908,38 zł, umorzenie z WFOŚiGW 30 250,46 zł i środki własne mieszkańców 175 749,99 zł.

Wykonano:

- montaż 13 kotłów na eko - groszek klasy 5,
- montaż 8 kotłów gazowych,
- docieplenie ścian w 5 budynkach,
- montaż 2 instalacji solarnych,
- montaż 2 instalacji fotowoltaicznych.

5. Realizacja OPONE w latach 2018-2022.

W ramach edycji Programu, w Gminie założono pięcioletni okres realizacji na lata 2018-2022. Bazując na przyjętej 7 kwietnia 2017r przez Sejmik Województwa Śląskiego Uchwale nr V/36/1/2017 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, oraz przyjętych trzech dat granicznych wymiany starych kotłów, założono do wykonania inwestycje u 590 właścicieli posesji.

Zarządzeniem Nr RZ-63/2018 Burmistrza Miasta Sławkowa z dnia 14 maja 2018r MZBK został ustalony Operatorem „Obszarowego programu Obniżenia Niskiej Emisji na terenie Gminy Sławków” na lata 2018-2022.

Nakłady inwestycyjne realizacji przedsięwzięć ograniczających niską emisję na terenie Gminy Sławków oszacowane zostały na podstawie kosztów kwalifikowanych.

W latach 2018-2022r Gmina ma w planach wykonanie 590 inwestycji w prywatnych budynkach mieszkalnych, polegających na:

- wymianie starych kotłów na ekologiczne węglowe – 200szt;
- wymianie starych kotłów na kotły gazowe - 100szt.;
- wymianie starych kotłów na kotły na biomasę – 50szt;
- wymianie przestarzałych kotłów gazowych na gazowe – 50szt.;
- termorenowacje proste (izolacja cieplna) w domkach jednorodzinnych – 100szt;
- instalacje kolektorów słonecznych – 50szt.;
- instalacje ogniw fotowoltaicznych – 30szt.;
- montaż pomp ciepła – 10szt.

Etap I – Rok 2018

Zgodnie z podpisaną z WFOŚiGW w Katowicach umową, w 2018r w ramach OPONE winno zostać zrealizowanych 70 zadań:

- 55 zmodernizowanych kotłowni,
- 7 dociepleń budynków,
- 4 kolektory słoneczne,
- 3 ogniwa fotowoltaiczne,
- 1 pompa ciepła.

Dofinansowanie w postaci pożyczki przedstawia się następująco:

- do kotłowni węglowej, gazowej i biomasy 5 940,00 zł,
- do kolektorów słonecznych 5 400,00 zł,
- do dociepleń, fotowoltaiki, pompy ciepła 8 100,00 zł.

Do każdego nowo zamontowanego kotła Mieszkaniec otrzymuje z WFOŚiGW bezzwrotną dotację w wysokości 2 000,00 zł.

Do montażu kolektora słonecznego Gmina przyznaje bezzwrotną dotację w wysokości 1 500,00 zł (15% kosztów kwalifikowanych).

Do każdego docieplenia i fotowoltaiki Gmina przyznaje bezzwrotną dotację w wysokości 2 250,00 zł (tj. 15% kosztów kwalifikowanych zdania).

Łączna dotacja do montażu pompy ciepła to 15% kosztów kwalifikowanych, tj. do 2 250,00 zł, dofinansowana częściowo z WFOŚiGW i częściowo z Gminy.

Pozostałe środki obciążają mieszkańca.

Sporządziła: Renata Kuzia

Kierownik Miejskiego Zarządu
Budynków Komunalnych w Siewkowle

mgr inż. Renata Kuzia

