

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego
budynków i lokali

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania w latach 2014-2018.

Stan techniczny zasobu komunalnego, z uwzględnieniem jego wieku oraz stopnia zużycia, wyznacza potrzeby remontowe oraz modernizacyjne poszczególnych obiektów. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich, w związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych oraz wentylacyjnych), a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).

Tabela nr 1: Potrzeby remontowe

L p.	Przedmiot		2014	2015	2016	2017	2018	Łącznie
1	Remonty budynków komunalnych, w tym:	zł	20 000 000	21 000 000	22 500 000	21 500 000	20 500 000	105 500 000
	- roboty ogólnobudowlane	zł	11 000 000	11 500 000	12 000 000	11 500 000	11 500 000	57 500 000
	- roboty instalacyjne	zł	4 200 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 000 000	21 700 000
	- wymiana stolarki okiennej	zł	1 500 000	1 500 000	2 000 000	2 000 000	1 500 000	8 500 000
	- rozbiórki i decyzje nadzoru budowlanego	zł	300 000	500 000	800 000	500 000	500 000	2 600 000
	- awarie i drobne naprawy	zł	3 000 000	3 000 000	3 200 000	3 000 000	3 000 000	15 200 000
2	Remont lokali mieszkalnych (w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych)	zł	4 000 000	4 500 000	5 000 000	5 000 000	4 500 000	23 000 000
	Razem	zł	24 000 000	25 500 000	27 500 000	26 500 000	25 000 000	128 500 000

Źródło: ZKZL

Wielkość nakładów w latach 2014 - 2018, wynikająca z potrzeb remontowych budynków, została opracowana na podstawie zapotrzebowania zgłaszanego przez zarządców budynków i lokali komunalnych. Są to nakłady, które umożliwiłyby poprawę stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność Miasta Poznania. Wielkości wymienione powyżej przedstawia tabela nr 1.

2. Plan remontów budynków i lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania w latach 2014-2018.

Tabela nr 2: Nakłady niezbędne do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym

Branża	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty lokali mieszkalnych odzyskanych	4 000 000	4 200 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Roboty ogólnobudowlane, w tym:	3 500 000	3 600 000	4 000 000	3 800 000	4 200 000
- blacharsko-dekarskie	1 500 000	1 500 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
- malarskie, murarskie, izolacyjne	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 300 000	1 500 000
- kominiarskie	250 000	350 000	250 000	200 000	350 000
- stolarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
- zduńskie	100 000	100 000	100 000	150 000	100 000
- posadzkarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000
- ślusarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000
Roboty instalacyjne	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Wymiana stolarki okiennej	1 000 000	1 000 000	1 300 000	1 500 000	1 000 000
Rozbiórki i decyzje powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Awarie i drobne naprawy	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 200 000	1 300 000
RAZEM	11 000 000	11 400 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000

Źródło: ZKZL

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone (przewidywane) wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe. Należy podkreślić fakt, iż środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe i o ile są wystarczające na pokrywanie kosztów bieżących remontów, to jednak nie pozwalają na realizację zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych. W związku z powyższym konieczne jest pozyskiwanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania, o których mowa w § 12 niniejszej uchwały.

Jednocześnie jednak należy zauważyć, iż konsekwencją sprzedaży mieszkań komunalnych jest fakt, iż Miasto, wyzbywając się powierzchni mieszkalnej, jednocześnie „traci” najemców zdyscyplinowanych finansowo, którzy wszelkie zobowiązania wynikające ze stosunku najmu regulowali na bieżąco i w pełnej wysokości.

Biorąc pod uwagę powyższe, ograniczone możliwości finansowe wskazane w tabeli nr 2 pozwolą jedynie na utrzymanie zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym.

3. Priorytety remontowe w zasobie stanowiącym własność lub pozostającym w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania 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:
 - a) wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku;
 - b) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
 - c) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych;
- 3) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego;
- 4) naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego;
- 5) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie);

- 6) remonty dachów;
 - 7) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem;
 - 8) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali);
 - 9) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia.
-