

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane są przez Dział Remontów oraz Punkty Obsługi Klienta plany rzeczowo-finansowe.

Plany rzeczowo-finansowe tworzone są z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich);
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
- 3) utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

Prognoza potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu komunalnego (w tys. zł)

Lp.	Zakres robót	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1	Remonty budynków komunalnych	31 000,00	32 000,00	33 000,00	34 000,00	34 000,00
2	Remonty lokali mieszkalnych: - komunalnych, socjalnych i lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 200,00	5 800,00	6 000,00	6 100,00	6 200,00
	Ogółem	36 200,00	37 800,00	39 000,00	40 100,00	40 200,00

Aby osiągnąć cele, takie jak: zwiększenie dostępności lokali komunalnych, poprawa stanu technicznego zasobu i warunków zamieszkujących w nim lokatorów, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Wydatki winny kształtować się na poziomie jak w tabeli powyżej, z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami

szacunkowymi i zależą od takich czynników, jak m.in.: sytuacja finansowa Miasta Poznania i możliwość finansowania ze źródeł zewnętrznych.

Zakłada się, że w okresie objętym niniejszą uchwałą, w miarę stopniowego angażowania środków finansowych z budżetu Miasta Poznania, środków własnych ZKZL sp. z o.o. i pozyskiwanych na ten cel środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, będą następować zmiany w liczbie lokali komunalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta. Miasto będzie utrzymywało go na poziomie umożliwiającym zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

**Prognoza nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali
w stanie nie pogorszonym (w tys. zł)**

Zakres robót	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Remonty budynków	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 000,00
Roboty ogólnobudowlane	5 000,00	5 000,00	5 000,00	4 500,00	4 000,00
Roboty instalacyjne	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00	1 000,00
Wymiana stolarki okiennej	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Rozbiórki i decyzje powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Awarie i drobne naprawy	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Razem	14 000,00	14 000,00	14 000,00	13 000,00	12 000,00

Tabela obejmuje zadania realizowane przez Punkty Obsługi Klienta, które administrują zasobem komunalnym w związku z przejęciem od dnia 21 sierpnia 2017 r. zadania przez ZKZL sp. z o.o.

Prognoza obejmuje remonty nierealizowane w ramach termomodernizacji, modernizacji i rewitalizacji.

Według założeń, w celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej

wraz ze wszystkimi instalacjami w dobrym stanie technicznym umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Podejmowane działania mają na celu zmniejszenie liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym. Zmniejszenie ich liczby będzie równoznaczne ze spadkiem kwoty środków finansowych zaangażowanych w remont oraz modernizację budynków w zasobie.

Priorytety prac remontowych będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów;
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - a) gazowych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych,
 - c) elektrycznych,
 - d) centralnego ogrzewania;
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:
 - a) docieplenie ścian,
 - b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi, podłogi),
 - d) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
 - c) wyprawę elewacji;
- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku;
- 5) remonty lokali mieszkalnych;
- 6) roboty zduńskie;
- 7) remonty dróg dojazdowych, chodników i podwórz.

Założenia standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób, są następujące:

Standard budynków komunalnych

Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobu mieszkaniowego, przyjmuje się następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:

- 1) instalacja gazowa z rur o złączach spawanych; zawór główny wyniesiony na zewnątrz, instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego;
- 2) zabezpieczony, zakonserwowany, nieprzeciekający dach;

- 3) elewacja bez ubytków tynku i okładzin;
- 4) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
- 5) pomalowane klatki schodowe – przeciętnie co 10-15 lat;
- 6) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 7) elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia;
- 8) wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury (mury, ławki, śmietniki, trzepaki itp.);
- 9) utrzymane tereny przy budynku – dojścia do budynku (chodniki na posesji, zieleni);
- 10) bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku – prawidłowo oświetlone i oznakowane;
- 11) w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej węzeł wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe z pomiarem zużycia ciepła przez budynek oraz urządzenia pogodowe;
- 12) budynek ocieplony – spełniający obowiązujące normy cieplne.

Standard lokalu mieszkalnego

Uwzględniając likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal komunalny:

- 1) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, niepowodujące zanieczyszczenia środowiska (c.o. lokalne, z sieci, piece akumulacyjne, piece i trzony kuchenne);
- 2) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, c.o., zimnej i ciepłej wody;
- 3) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu- lub czteropalnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną, względnie na węgiel;
- 4) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i WC;
- 5) przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny;
- 6) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i przeciwpożarowej;
- 7) sprawna wentylacja kuchni i łazienki;
- 8) ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów;
- 9) stolarka otworowa sprawna technicznie;
- 10) szczelne posadzki na balkonach, loggiach, tarasach;

11) wyremontowane podłogi i posadzki.

Standard lokalu socjalnego

Lokal socjalny zgodnie z definicją ustawową może być lokalem o obniżonej wartości użytkowej, nadającym się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny.

Przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal socjalny:

- 1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii;
- 2) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu;
- 3) ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców w promieniu do 30 m, licząc jw.;
- 4) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne;
- 5) lokal jednoizbowy ma warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni, łazienki i WC;
- 6) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne);
- 7) do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opału, w przypadku opalania lokalu paliwem stałym;
- 8) lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych – w kuchnię elektryczną lub gazową.

Oczekiwany stan techniczny lokali:

- 1) lokal odmalowany;
- 2) tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów;
- 3) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków;
- 4) stolarka otworowa sprawna technicznie;
- 5) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

Załącznik opracował:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.