

Węgrów, 07.03.2025 r.

PGK 41 / 25 / DN

Rada Miejska Węgrowa

Rynek Mariacki 16

07-100 Węgrów

**Informacja o stanie zasobów komunalnych będących w zarządzie
PGK Sp. z o.o. w Węgrowie**

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Węgrowie na podstawie umowy zawartej z Miastem Węgrów administruje 34 budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobów komunalnych. W budynkach tych znajduje się 341 lokali. Miasto Węgrów posiada również 75 lokali komunalnych w 11 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiąca komunalny zasób miasta Węgrowa wynosi 16.691,79 m², z czego 2.915,30 m² znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Wyszczególnienie według stanu na dzień 01.03.2025 r. przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Budynek ZGN	Metraż lokali m ²	Liczba lokali	Orientacyjny rok budowy
1	Gdańska 1	138,15	6	1885
2	Gdańska 3	94,69	3	1885
3	Gdańska 69	548,90	13	1960
4	Gdańska 71a	77,14	1	1930
5	Gdańska 72	45,20	1	1919
6	Gdańska 108	1 217,60	24	1988
7	Kilińskiego 4	110,09	3	1900
8	Kościuszki 4	92,43	2	1928
9	Kościuszki 9	196,71	5	1920
10	Kościuszki 9a	82,86	2	1920
11	Kościuszki 86	497,30	13	1962
12	Kraśńskiego 1	579,99	14	1966
13	Kraśńskiego 3	581,50	14	1967
14	Kraśńskiego 5	574,78	14	1968
15	Mickiewicza 12	86,20	2	1970
16	Narutowicza 1	79,96	2	1885
17	Narutowicza 2	132,01	5	1900
18	Narutowicza 8	169,51	5	1890
19	Narutowicza 14	82,15	3	1899
20	Piwna 56	121,08	5	1915

21	Przemysłowa 2	423,84	10	1955
22	Rynek 3	175,06	4	1910
23	Rynek 9	107,24	6	1910
24	Skośna 1	179,07	4	1981
25	Skośna 8	169,80	6	1970
26	Stadionowa 2	499,68	8	1978
27	Szeroka 2	480,93	12	1972
28	Szeroka 4	496,57	12	1972
29	Szeroka 6	153,69	4	1979
30	Szeroka 6a	3 165,69	80	2005
31	Wyszyńskiego 2	583,37	14	1969
32	Wyszyńskiego 4	583,90	14	1971
33	Wyszyńskiego 8	647,00	16	1965
34	Żeromskiego 3	602,40	14	1960
	Razem:	13 776,49	341	

Lp.	Budynek Wspólnoty	Metraż lokali m ²	Liczba lokali stanowiąca własność miasta Węgrowa	Rok budowy
1	Mickiewicza 10	23,30	1	1962
2	Nowa 1	148,62	4	1962
3	Nowa 3	88,60	2	1954
4	Nowa 5	496,00	11	1952
5	Piłsudskiego 7	245,18	6	1973
6	Piłsudskiego 9	213,10	6	1973
7	Piłsudskiego 19	376,20	10	1978
8	Piłsudskiego 21	739,30	20	1953
9	Przemysłowa 10	128,00	3	1965
10	Stadionowa 6	198,50	6	1972
11	Zwycięstwa 4	258,50	6	1962
	Razem:	2 915,30	75	

Wiek, stan techniczny i wyposażenie mieszkań komunalnych są bardzo zróżnicowane. Wiele budynków zostało wybudowanych przed 1918 r. i posiada konstrukcję drewnianą. Stan techniczny wielu z nich jest poniżej przeciętnej i kwalifikuje się do rozbiórki. Zasoby te są w znacznym stopniu zdekapitalizowane, co stanowi nadmierne obciążenie kosztami bieżącego ich utrzymania i remontów. Główne problemy techniczne to nieszczelne pokrycia dachowe wykonane z papy, skorodowane obróbki blacharskie i zniszczone okna. Wiele budynków ma uszkodzoną podwalinę i zaczyna osiadać. Dwadzieścia siedem budynków to budynki o przeciętnym stanie technicznym. Tylko jeden budynek spełnia kryteria, które kwalifikują go do standardu ponadprzeciętnego. Jest to obiekt położony przy ulicy Szerokiej 6a.

Wiele mieszkań komunalnych posiada system ogrzewania oparty na piecach kaflowych, co przy braku lub niesprawnej wentylacji stanowi zagrożenie dla ich użytkowników. W świetle obowiązujących przepisów znaczna część źródeł ogrzewania aktualnie nie spełnia wymogów.

W trzynastu budynkach jest centralne ogrzewanie, a w trzech centralna ciepła woda. Stan wyposażenia lokali w media uległ w ostatnich latach polepszeniu, wciąż jednak jest niewystarczający.

W grupie lokali socjalnych sytuacja jest jeszcze gorsza. Większość budynków drewnianych w złym stanie technicznym znajduje się w pobliżu zrewitalizowanego rynku. Są to budynki przy ul. Narutowicza, Kościuszki, Rynek Mariacki i Kilińskiego.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Węgrowie dużą część środków finansowych przeznacza na remonty przewodów dymowych, udroźnianie bądź wykonywanie wentylacji, a także remonty wewnątrz lokali. Z braku funduszy w niewielkim stopniu podniesiono standard kilku lokali. W dalszym ciągu w wielu budynkach potrzebna jest zmiana sposobu ogrzewania. Wyeksploatowane i drogie w naprawie piece na paliwa stałe należy zastępować instalacjami niskoemisyjnymi.

Środki pochodzące z czynszów najmu lokali są nieadekwatne do zapotrzebowania i służą w niewystarczającym stopniu zaspokajaniu bieżących napraw i niezbędnych konserwacji w zasobie komunalnym. W przypadku braku waloryzacji opłat czynszowych luka remontowa znacznie się powiększa. Zdiagnozowane problemy przekraczają kwotę 20 mln zł.

W roku 2024 PGK Sp. z o.o. wydatkowało na techniczne utrzymanie nieruchomości w lokalach mieszkalnych i użytkowych sumę 879 094,61 zł. Stanowi to 165,94 % kwoty (529 768,00 zł) zakładanej w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Węgrowa. Większość z tej kwoty dotyczyła remontów kominów i wentylacji.

Ze względu na bezpieczeństwo osób zamieszkujących w lokalach ogrzewanych z indywidualnych źródeł ciepła (piece kaflowe, kuchenki, piecyki metalowe) udroźniane były przewody wentylacyjne i dymowe. Pozostałą część środków przeznaczono na kontrole, a także obowiązkowe badanie instalacji elektrycznej w budynkach przypadające raz na 5 lat. Po kontroli w części zasobu PGK Sp. z o.o. wymieniło instalacje elektryczne. Wykonywano też naprawy doraźne. W 2025 roku miejskie plany budżetowe przewidują zastąpienie wyeksploatowanych źródeł ogrzewania instalacjami niskoemisyjnymi, co powinno znacząco obniżyć koszty eksploatacji źródeł ogrzewania związane z czyszczeniem przewodów kominowych oraz poprawić bezpieczeństwo użytkowników lokali. Dotyczy to budynków przy ul. Żeromskiego 3 i Przemysłowej 2.

W związku z obowiązkowymi kontrolami przewodów kominowych oraz wprowadzeniem nowych wymogów w zakresie źródeł ogrzewania zaczęto sukcesywnie wyłączać z użytkowania najbardziej zdegradowaną substancję. Opróżnione w ostatnim czasie adresy to: Kilińskiego 8, Kilińskiego 16, Piłsudskiego 11, Rynek Mariacki 14, Zwycięstwa 5. Kilka kolejnych nieruchomości wymaga tego samego działania, rodzi to jednak potrzebę poszukania lokali zastępczych, których na ten moment jest niewystarczająca ilość.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Węgrowie administruje łącznie 42 lokalami i pomieszczeniami użytkowymi. W budynkach położonych przy ul. Rzemieślniczej 1, Gdańskiej 69, Kościuszki 1, Rynkowej 9A i Rynek Mariacki 26 lokale te zajmują całą powierzchnię użytkową budynku. Pozostałe zlokalizowane są w budynkach o mieszanej strukturze użytkowej, czyli w budynkach usługowo – mieszkalnych np. Żeromskiego 3, Rynek Mariacki 3, Mickiewicza 12, Stadionowa 2 i 6. W lokalach użytkowych stanowiących komunalny zasób miasta Węgrowa prowadzona jest działalność usługowo – handlowa z zastrzeżeniem, że nie może być uciążliwa dla pozostałych użytkowników budynku. Stan techniczny większości lokali użytkowych jest dobry. W lokalach użytkowych położonych w budynkach przy ulicy Mickiewicza 12, Gdańskiej 69, Stadionowej 2 i 6 jest centralne ogrzewanie. Pozostałe lokale mają system ogrzewania oparty na piecach elektrycznych lub piecach opalanych paliwem stałym. Remonty w lokalach użytkowych są prowadzone w porozumieniu z ich najemcami i są uzależnione od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej. Remonty ze strony administratora polegają głównie na zabezpieczeniu części wspólnych budynku tj. dachów, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wodno - kanalizacyjnej i elektrycznej. Wyprawa ścian, sufitów i podłóg oraz wszelkiego rodzaju aranżacja lokalu leży po stronie najemcy.

Szansą na skok cywilizacyjny dla wielu użytkowników zasobów administrowanych przez PGK Sp. z o.o. powinien okazać się program rewitalizacji pilotowany przez Miasto Węgrów. Po wyłączeniu z eksploatacji pewnej ilości zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych okazało się, iż budowa trzeciego segmentu budynku mieszkalnego przy ul. Szerokiej 6A przyczyniła się do tego w dużym, ale niewystarczającym stopniu.

Nakłady na remonty mocno zdegradowanej substancji mieszkaniowej nie zmniejszają się z uwagi na bardzo szeroki zakres robót. W ocenie Spółki kwestia niedoboru mieszkań komunalnych po oddaniu do użytku 32 lokali przy ul. Szerokiej 6A nie stanowi już wiodącego problemu. W dalszym ciągu podtrzymujemy stanowisko, że najpilniejszym zagadnieniem lokalowym w tej chwili jest sprawa budowy wandaloodpornych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

Z poważaniem

P.S.: Z racji na coroczne wzmożenie działań w I i IV kwartale kolejny raz ponawiam prośbę o omawianie przedstawionych zagadnień w II lub III kwartale. Z góry dziękuję.