BURMISTRZ MIASTA
CHOJNICE
Stary Rynek 1
89-600 Chojnice

Chojnice, dnia 20.10.2026 r.

BR.0003.36.2026

Pan
Kamil Kaczmarek
Radny Rady Miejskiej
w Chojnicach
e-mail: kkaczmarek@miastochojnice.pl

W odpowiedzi na zapytanie Radnego Rady Miejskiej w Chojnicach Kamila Kaczmarka poniżej przesyłam informacje w sprawie niewykonanych remontów przy ul. Mickiewicza 48 oraz gospodarowania środkami ZGM, informuje co następuje:

Ad.1.

Zakład Gospodarki Mieszkowej w Chojnicach podejmując decyzje na zebraniach wspólnot mieszkaniowych liczy się z finansami współwłaścicieli i nie podejmuje uchwał z wysokimi zapłatami za remonty, bez zgody współwłaścicieli. Na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej Mickiewicza 48 Chojnice w latach 2024-2026 nie był obecny przedstawiciel Gminy Miejskiej Chojnice, co za tym idzie, rubryki w uchwałach z zebrań są bez podpisów.

Ad.2.

Od 2021 roku nie było rozbicia na fundusz remontowy i zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, została wyliczona jedna stawka na utrzymanie nieruchomości wspólnej, której jedną ze składowych jest zaliczka na remonty i konserwacje. Tak jest do chwili obecnej więc nie wiem skąd informacja, że „plan przewiduje 0 zł na remonty". Fundusz remontowy zostanie ponownie utworzony przed podpisaniem umowy kredytowej.

Ad.3.

Budynek przy ul. Mickiewicza 48 to historyczna kamienica z 1910 roku i ze względu na naturalny upływ czasu - niesie ze sobą szereg wyzwań technicznych. Odzwierciedleniem tego stanu są liczne zalecenia w protokołach okresowych przeglądów już od kilku lat. Z uwagi na znaczny pułap kosztów całościowej rewitalizacji, wspólnota mieszkaniowa jest zmuszona do etapowania prac i rygorystycznego zarządzania budżetem. W pierwszej kolejności priorytetowo traktujemy zadania kluczowe dla bezpieczeństwa mieszkańców. Stąd też w ostatnim czasie podjęliśmy pilne i niezbędne działania, realizując m.in. kompletną wymianę

instalacji gazowej. Pozostałe rekomendacje techniczne zawarte w protokołach będą wdrażane sukcesywnie, w miarę dostępności środków finansowych.

W celu przyspieszenia niezbędnych prac renowacyjnych i zapewnienia pełnego montażu finansowego, wspólnota planuje w przyszłym roku pozyskanie zewnętrznego finansowania w formie kredytu bankowego. Rozwiązanie to pozwoli na kompleksową realizację kolejnych etapów remontu.

Ad.4.

Część pozycji ujętych w planie remontów ma charakter zadań warunkowych (buforowych). Zostały one wprowadzone do planu z założeniem zabezpieczenia środków na wypadek wystąpienia nieprzewidzianych awarii lub konieczności przeprowadzenia nagłych, priorytetowych napraw w trakcie roku. W przypadku braku wystąpienia takich zdarzeń losowych, zadania te - jako niewymagające natychmiastowej interwencji - nie są uruchamiane, co bezpośrednio przekłada się na niższy stopień formalnego wykonania planu rzeczowo-finansowego.

Do niewykonanych remontów ujętych w planie na 2025 można zaliczyć lokale wolne, które zostały przeniesione do programu „Mieszkanie za remont" oraz remont częściowy dachu. Zadanie to przeniesiono na lata następne z uwagi na zmianę koncepcji techniczno-ekonomicznej. W celu optymalizacji kosztów podjęto decyzję o rezygnacji z remontu cząstkowego na rzecz przyszłej, kompleksowej inwestycji obejmującej modernizację całego poszycia dachowego oraz kominów.

Połączenie tych etapów w jedno zadanie inwestycyjne zapewni wyższą efektywność wydatkowanych środków.

Ad.5

Kwestie związane z realizacją planu remontowego oraz finansowaniem wskazanego przedsięwzięcia rozpatrywana jest zgodnie z uwzględnieniem sytuacji finansowej spółki, jej bieżących zobowiązań, a także możliwości realizowania zadań. Działania w tym kierunku podejmowane są przez właściwe organy spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością spółki oraz nad sytuacją finansową i realizacją przyjętych założeń.

Ad.6

Kwestie dotyczące przychodów, kosztów, a także finansowania poszczególnych przedsięwzięć rozpatrywane są w ramach bieżącej działalności spółki, uwzględniając jej sytuację ekonomiczną oraz przyjętych kierunków działań. Nadzór nad działalnością spółki, w tym nad jej sytuacją finansową sprawuje Rada Nadzorcza w granicach jej kompetencji.

Ad.7,8,9,10.

W odpowiedzi na pisemne wnioski mieszkańców, wspólnota mieszkaniowa niezwłocznie podjęła działania i zleciła sporządzenie kosztorysów inwestorskich dotyczących renowacji elewacji i klatki schodowej. Skala wymaganych nakładów okazała się jednak bardzo wysoka. Mając na uwadze ograniczenia budżetowe oraz konieczność zachowania właściwej hierarchii potrzeb, wspólnota została zmuszona do czasowego odłożenia tych remontów. W pierwszej kolejności została wykonana modernizacja instalacji gazowej.

W roku bieżącym przeprowadzono kompleksowy przegląd techniczny instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych. Wyniki przeglądu jednoznacznie potwierdzają, że stan infrastruktury elektrycznej w poszczególnych mieszkaniach spełnia obowiązujące normy bezpieczeństwa. W efekcie instalacje wewnętrzne nie wymagają obecnie żadnych działań modernizacyjnych ani nakładów remontowych.

Pisma od mieszkańców dotyczyły remontu elewacji, remontu klatki schodowej i piwnic, montażu domofonu oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach. Wszystkie te zgłoszenia sprowadzają się do wykonania kompleksowej rewitalizacji co generuje wysokie nakłady.

BURMISTRZ

dr inż. Arseniusz Finster

Do wiadomości:
- Przewodniczący Rady Miejskiej w Chojnicach

Otrzymuje:
1. Adresat
2. a/a