

Gorzów Wlkp., dn. 29 grudnia 2014 r.

11

Patryk Broszko
Radny Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

Sz.P.
Jacek Wójcicki
Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp.

INTERPELACJA

Uprzejmie proszę o remont klatki schodowej przy ul. Waryńskiego 7. Stan klatki to odpadający tynk i zapadające się schody. Pomimo prowizorycznych zabezpieczeń zastosowanych przez ADM 2 w Gorzowie, schody w dalszym ciągu zapadają się.

Załączniki:
- fotografia klatki schodowej

*z reparacjami tynku
Patryk Broszko*



**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 3-4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 7355 500
F: +48 95 7355 670
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

Gorzów Wlkp. dnia 12.01.2015r.

WGN.0003.1.2015.ASz

Pan
Patrik Broszko
Radny Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego zgłoszoną w dniu 29 grudnia 2014r. w sprawie remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Waryńskiego 7 uprzejmie informuję, co następuje.

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu Nr30/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Waryńskiego 7 jest współwłasnością właścicieli lokali w tym budynku. Jego utrzymanie w dobrym stanie technicznym jest obowiązkiem właścicieli lokali. Miasto Gorzów Wlkp. posiada 263/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. W budynku tym zlokalizowanych jest siedem lokali, zatem właściciele tworzą małą wspólnotę mieszkaniową. W związku z tym do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy art. 199 – 209 Kodeksu cywilnego o współwłasności i art. 611 – 616 Kodeksu postępowania cywilnego.

Z przepisów tych wynika, że obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i remontów nieruchomości wspólnej leży wyłącznie po stronie właścicieli lokali, które obciążają ich w częściach wynikających z wysokości udziałów każdego właściciela we współwłasności tej nieruchomości. W związku z powyższym przeprowadzenie przez zarządcę remontu budynku będzie możliwe po zgromadzeniu przez właścicieli lokali niezbędnych środków finansowych do jego realizacji.

Obecnie obowiązujące prawo nie daje gminie możliwości finansowania wydatków wspólnot mieszkaniowych w stopniu większym niż wysokość posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 216 ust. 2 ustawy o finansach publicznych – wydatki jednostek samorządu terytorialnego przeznaczone są na realizację zadań własnych oraz zadań zleconych z zakresu administracji rządowej. Ustawa nie daje gminie uprawnień do finansowania wydatków, które ponosić winny podmioty niezaliczane do sektora finansów publicznych, jakimi są wspólnoty mieszkaniowe. W związku z tym nie ma możliwości udzielenia pomocy finansowej z budżetu Miasta dla wspólnoty mieszkaniowej na przeprowadzenie prac remontowych budynku.

Ocena stanu technicznego budynku wykazała, że jego stan jest zły. Zakres i rodzaj występujących w budynku uszkodzeń wskazują, że jedynym sposobem przywrócenia budynkowi dobrego stanu technicznego jest remont kapitalny połączony z gruntowną modernizacją.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Gorzowa Wlkp. decyzją z dnia 2 czerwca 2014r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez wykonanie w terminie do dnia 31 grudnia 2016r. niżej wymienionych robót budowlanych:

- a) naprawę i wzmocnienie uszkodzonych ceglanych sklepień biegów i podestów klatki schodowej,
- b) naprawę i wzmocnienie uszkodzonych ceglanych sklepień i nadproży nad otworami okiennymi i drzwiowymi,
- c) wymianę pokrycia dachowego z papy wraz z obróbkami blacharskimi i rurami spustowymi,
- d) osuszenie wewnętrznych i zewnętrznych, zawilgoconych ścian piwnic,
- e) wykonanie tynków na ścianach i sklepieniach piwnic po oczyszczeniu ich powierzchni środkami grzybobójczymi,
- f) wykonanie wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń piwnic z nawiewem i wywiewem – oddzielnym przewodem pionowym,
- g) wymiana wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

Wykonanie ww. prac budowlanych uzależnione jest od podjęcia przez właścicieli lokali w tym budynku uchwał wyrażających zgodę na wykonanie tych prac oraz określających sposób ich finansowania.

Administracja Domów Mieszkalnych Nr 2 – zarządca nieruchomości – na zebraniu Wspólnoty w dniu 31 lipca 2014r. poinformował właścicieli o decyzji PINB z dnia 2 czerwca 2014r. oraz o obowiązku usunięcia przez nich stwierdzonych nieprawidłowości. Ponadto na zebraniu zarządca przedstawił właścicielom kosztorysy na wykonanie:

- remontu dachu wraz z dociepleniem stropodachu,
- ocieplenia ściany zewnętrznej od strony podwórka,
- remontu klatki schodowej wraz z wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,
- wymiany instalacji elektrycznej i gazowej w częściach wspólnych.

W oparciu o sporządzone kosztorysy omówiono możliwości finansowania remontów – ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym lub poprzez zaciągnięcie przez wspólnotę kredytu. Właściciele postanowili również, że w pierwszej kolejności zostaną wykonane prace wskazane w decyzji PINB – celem realizacji wynikających z niej obowiązków.

Podczas zebrania Wspólnoty w dniu 17 listopada 2014r. poinformowano właścicieli, że zgodnie z opinią inspektora nadzoru budowlanego ZGM – który wykonał ocenę stanu technicznego budynku, niezbędne jest opracowanie projektu budowlanego przez osobę uprawnioną o specjalności konstrukcyjnej. W związku z tym złożono zapytanie o możliwość i cenę przygotowania dokumentacji do Biura Projektowego z siedzibą przy ul. _____ oraz do Biura Projektów Budownictwa Ogólnego z siedzibą przy ul. _____. W chwili obecnej sprawa wykonania projektu budowlanego jest na etapie gromadzenia niezbędnej dokumentacji.

Remont budynku w zakresie określonym w decyzji PINB wymaga również wykonania badań geologicznych podłoża gruntu oraz badań geodezyjnych. Ponadto przy wyborze projektanta istotne jest, aby była to osoba z dużym doświadczeniem, mająca styczność z problematyką występującą w tym przypadku. Istotne jest również wskazanie rozwiązań technicznych remontu i obciążeń finansowych, które będą możliwe do zaakceptowania przez współwłaścicieli budynku, a jednocześnie pozwolą przywrócić budynkowi zadawalający stan techniczny.

Jednocześnie informuję, że właściciele lokali podjęli uchwałę nr 5/2014 wyrażając zgodę na wykonanie projektu budowlanego obejmującego swoim zakresem prace budowlane wymienione w decyzji PINB.

Odnosząc się do sprawy wykonania remontu klatki schodowej informuję, że w wyniku zmian w podłożu gruntowym pod fundamentami budynku, zachodzi zjawisko wtórnego osiadania. W wyniku tych zjawisk doszło do zarysowania i pęknięcia łukowego sklepienia ceglanego klatki schodowej, które ze względu na swój charakter konstrukcyjny jest wrażliwe na ruch ścian wynikający z ich osiadania. Zatem mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców budynku – ADM Nr 2 doraźnie zabezpieczyła klatkę schodową konstrukcją ciesielską. Remont klatki będzie możliwy po wykonaniu prac związanych z usunięciem przyczyny osiadania budynku.

Biorąc powyższe pod uwagę informuję, że wykonanie przez wspólnotę mieszkaniową remontu budynku przy ul. Waryńskiego będzie możliwe po wykonaniu dokumentacji budowlanej – określającej jego zakres i po zabezpieczeniu odpowiednich środków finansowych niezbędnych do jego realizacji.

Z poważaniem

Do wiadomości:

- Biuro Rady Miasta
- Biuro Prezydenta Miasta
- ZGM

PREZYDENT MIASTA

Janek Wójcicki