


Koziegłowy, 2020.10.23

UG K. P. + Roman U-v-d
26.10.2020


Wójt Gminy Czerwone
Pan Marcin Wojtkowiak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwone

Dotyczy: pisma Przewodniczącego Rady Gminy Czerwone z dnia 12.10.2020.
sygn. BR.0003.10.2020

W związku z przekazaniem zapytaniem Pana Radnego Romana Króla dotyczącym stanu budynku położonego w Czerwone przy ul. Gdyńskiej 124 informujemy:

1. Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne w budynku przy ul. Gdyńskiej 124 są poddawane regularnym przeglądom zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego. Nieprawidłowości wykazywane w protokołach są na bieżąco naprawiane (protokoły z przeglądów dostępne są do wglądu w biurze Czerwoneckiego TBS).

Instalacja elektryczna została poddana sprawdzeniu w roku 2019 (zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane mówiącym o obowiązku wykonywania przeglądów raz na 5 lat). W trakcie wykonywania przeglądów usterki mogące powodować zagrożenie dla zdrowia lub życia są usuwane na bieżąco. Pozostałe uwagi pokontrolne są realizowane w późniejszym terminie, jeśli oczywiście obowiązek ich usunięcia leży po stronie właściciela budynku. Orzeczenie osoby wykonującej pomiary z dnia 23.05.2019 r. informuje, że instalacja nadaje się do eksploatacji (protokoły z przeglądów dostępne są do wglądu w biurze Czerwoneckiego TBS).

2. Czerwoneckie TBS działając w imieniu Gminy Czerwone zleca raz w roku wykonywanie: obowiązkowych przeglądów technicznych budowlanych, kontrolę przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. Ponieważ budynek nie jest podłączony do instalacji gazowej, nie przeprowadza się przeglądów instalacji gazowej. W ramach obowiązków właściciela Gmina Czerwone zleca firmie kominiarskiej czyszczenie kominów spalinowych (raz na kwartał). Badanie instalacji elektrycznej wykonywane jest raz na 5 lat. Ostatnie badanie przeprowadzono w maju 2019 r.
3. Kompleksowe prace remontowe lokali mieszkalnych wykonywane były tylko w przypadku zmiany najemcy lokalu. Zakres obejmował wykonanie nowej instalacji elektrycznej, częściowo nowej instalacji wodnej i kanalizacyjnej, nowej instalacji wentylacyjnej, wykonanie nowych okładzin sufitów z płyt GK wraz z dociepleniem, wykonanie nowych posadzek z wykończeniem

(panele podłogowe lub wykładzina typu lentex), montaż nowych drzwi wejściowych do lokalu oraz wewnętrznych, wydzielenie ściankami działowymi nowych pomieszczeń typu łazienka i toaleta itp., montaż nowego wyposażenia i armatury w łazience, kuchni. W ten sposób zostały wyremontowane lokale mieszkalne nr 3, 6a, 7a i 9. W lokalu nr 4 została wydzielona łazienka razem z WC i wyposażona w nowe urządzenia.

4. Stan techniczny budynku jest określany jako dostateczny. Remont kapitalny w/w budynku nie jest planowany. Ewentualny remont musiałby zostać przeprowadzony kompleksowo i zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi – należałoby wyremontować wszystkie przegrody budowlane, połączyć dachu, zmienić sposób ogrzewania, zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową, wymienić większość stolarki okiennej i drzwiowej, wykonać termomodernizację ścian i konstrukcji dachu, wymienić w większości lokali instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną (jest to związane ze zmianą sposobu ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę). Zdaniem właściciela i zarządcy budynku remont obiektu nie jest uzasadniony ekonomicznie.
5. Istotną kwestią pozostaje problem komórek lokatorskich znajdujących się w złym/ bardzo złym stanie. Większość komórek lokatorskich to konstrukcja drewniana pokryta papą bitumiczną. Komórki są postawione bez żadnego logicznego układu komunikacyjnego, często posiadają wspólne ściany, do których dobudowywane były następne. W 2018 roku na zlecenie Czerwonackiego TBS wykonano inwentaryzację istniejących komórek i projekt wykonania nowych. Z inwentaryzacji wynika, że część komórek jest samowolą budowlaną (brak informacji w dokumentacji geodezyjnej). Na podstawie projektu sporządzony został kosztorys wykonania nowych komórek lokatorskich (zgodnie z obowiązującymi przepisami) na kwotę 118.217,00 zł netto (na dzień 12.09.2018 r.). Władze Gminy Czerwonak odstąpiły w tamtym okresie od realizacji w/w zadania.
6. Zadłużenie mieszkańców budynku przy ul. Gdyńskiej 124 w Czerwonaku wynosi obecnie ponad 270.000 zł i stale rośnie.



Signed by /
Podpisano przez:

Jarosław
Wróblewski

Date / Data: 2020-
10-26 10:49