



**Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Wrocław spółka z o.o.**

ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104
51-148 Wrocław
tel.: (071) 325 33 38, 325 21 04, 325 28 44
e-mail: tbs@tbs-wroclaw.com.pl
NIP: 895-16-33-275
www.tbs.wroc.pl

Wrocław 19 lipca 2022 r.

RPM.07.19.1.2022.AZ

**Szanowny Pan
Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia**

**Dotyczy: pisma z dnia 5 lipca 2022 r. do Kancelarii Prezydenta Wrocławia
w sprawach dotyczących działalności spółki TBS Wrocław Sp. z o.o.**

Szanowny Panie Radny,

uprzejmie proszę o przyjęcie odpowiedzi na Pana pismo z dnia 5 lipca 2022 r., skierowane do Kancelarii Prezydenta Wrocławia. Spółka została upoważniona, aby przedstawić stanowisko dotyczące poruszonych przez Pana spraw – do wiadomości Kancelarii Prezydenta Wrocławia.

Ad. 1) W większości zasobu mieszkaniowego TBS Wrocław Sp. z o.o., dostępne wcześniej dla mieszkańców tablice informacyjne były wykonane z tworzywa sztucznego, a lata eksploatacji sprawiły, że ich stan techniczny się pogorszył. Duża liczba tablic nosiła ślady kleju po wywieszonych reklamach, były na nich widoczne również resztki np. starych ogłoszeń, których nie można było usunąć.

Ponadto, poprzednio dostępne tablice informacyjne nie spełniały do końca swojej roli. Przez ich wymiary, pracownicy spółki często nie mieli możliwości wywieszenia wszystkich aktualnych, ważnych dla mieszkańców ogłoszeń. Ponadto, stare tablice informacyjne nie były zamykane w żaden sposób, co sprawiało, że dostęp do nich mieli wszyscy, co skutkowało np. wywieszaniem reklam lub innych ofert handlowych bez zgody spółki. Zdarzały się również sytuacje, w których treści reklamowe były sygnowane – bez naszej zgody - logotypem TBS Wrocław, co wywoływało fałszywe wrażenie, jakoby dane treści były firmowane przez spółkę. Nowe gabloty informacyjne są w części zamykane, dzięki czemu ogłoszenia w nich zamieszczane mają szansę być przeczytane przez wszystkich mieszkańców, są estetyczne i wprowadzają jeden standard we wszystkich budynkach należących do TBS Wrocław. W części niezamykanej gabloty jest miejsce, w których mogą być zamieszczane reklamy oraz ogłoszenia wewnątrz najemców z danej klatki. Tego rodzaju gabloty były zamontowane na terenie inwestycji Leśnica VI, VII, VIII

przy oddaniu w 2017 r. i sprawdziły się w praktyce, nie zostały zniszczone, stanowią dobre i praktyczne rozwiązanie.

Ad. 2) TBS Wrocław Sp. z o.o. udzielił zamówienia publicznego, którego zakres obejmował prace modernizacyjne osłon śmietnikowych, firmie P&D Przemysław Drabik, ul. Odrodzenia 3/2, 56-120 Brzeg Dolny. Wartość brutto zamówienia wynosi 827 467,13 zł. W ramach zamówienia, wykonano prace w 12 osłonach śmietnikowych na osiedlu TBS Wrocław na Brochowie: przy ul. Wileńskiej, Pionierów i Cedrowej.

Ad. 3) Prace zlecone przez TBS Wrocław Sp. z o.o. w zakresie modernizacji osłon śmietnikowych nie wynikały z ustaleń przeprowadzonych przeglądów budowlanych. Wynikały z bieżącego nadzoru sprawowanego przez spółkę nad zasobem mieszkaniowym.

Ad. 4) Decyzja o wykonaniu prac modernizacyjnych dotyczących wiat śmietnikowych opierała się na bieżących obserwacjach i analizach pracowników nadzorujących osiedle TBS Wrocław Sp. z o.o. na Brochowie. Wynika to z faktu wejścia w życie rozporządzenia wykonawczego, które zobowiązało samorządy do wprowadzenia nowych zasad segregacji odpadów. Rozporządzenie to zaczęło obowiązywać w 2017 roku i wprowadziło podział segregacji śmieci na 5 frakcji: bioodpady, metale i tworzywa sztuczne, papier, szkło i odpady zmieszane. Nowe zasady skutkowały koniecznością zmian osłon śmietnikowych. Z uwagi na zbyt małą powierzchnię osłon śmietnikowych, nie było możliwości ustawienia w nich wystarczającej liczby pojemników na odpady odpowiadającej aktualnym wymogom prawa w zakresie segregacji odpadów. Z tego powodu pojemniki na odpady z papieru, plastiku, szkła, itp. były ustawiane poza obrębem osłon śmietnikowych.. Ten problem był również powodem, dla którego często odpady były wysypywane obok pojemników na śmieci.

Ad. 5) Wybrana w postępowaniu przetargowym oferta na wykonanie całości prac zleconych przez TBS Wrocław Sp. z o.o. w zakresie wymiany stolarki drzwiowej opiewa na kwotę 933 899,39 zł brutto. Podmiotem, którego udzielono zamówienia publicznego, była firma ASSA ABLOY Mercor Doors Sp. z o.o. z Gdańska.

Ad. 6) Poniżej tabela zawierająca informacje, w którym roku poszczególne budynki zostały przekazane do użytkowania:

LP	Adres	Rok przekazania budynku do użytkowania
1	Wileńska 2-12/Syjamska 4	2010
2	Wileńska 14-24/Pionierów 9	2010
3	Górnicza 24-50	2007
4	Krzywoustego 91, 93, 93A	2003
5	Dolnobrzeska 30	2009
6	Brzezińska 17 i 27	2009
7	Cedrowa 1-3, Pionierów 4, 6	2009
8	Cedrowa 5-13	2009

9	Cedrowa 15-23, Topolowa 5	2009
10	Cedrowa 2-12, Pionierów 8	2009
11	Cedrowa 14-20	2009
12	Cedrowa 22-28, Topolowa 3	2009
13	Kasztelańska 13-21	2008
14	Bytomska 1, 3-5	2008
15	Świstackiego 5-13	2004

Ad. 7) Tak, na konieczność wymiany stolarki budowlanej (drzwi wejściowych) wskazywały:

- protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych,
- zgłoszenia mieszkańców w systemie iMieszkaniec, telefonicznie lub mailowo,
- notatki służbowe inspektorów branżowych posiadających uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie,
- zgłoszenia dokonywane przez wykonawców w trakcie realizacji innych prac.

W załączeniu przesyłamy kopie protokołów kontroli stanu technicznego budynków.

Ad. 8) Od 2020 r., kiedy TBS Wrocław uruchomił internetowy system obsługi zgłoszeń najemców o awariach i usterkach iMieszkaniec, trafiło do niego łącznie 656 informacji o usterkach związanych z drzwiami wejściowymi do budynków. Zgłoszenia tego typu najemcy mieszkań spółki przekazywali również pracownikom Działu Technicznego TBS Wrocław np. w rozmowach telefonicznych. Zgłoszenia te wskazywały m.in. na uszkodzenia mechaniczne stolarki i jej ogólne zużycie wynikające z długoletniego użytkowania. Zdarzały się również sytuacje, że firmy konserwacyjne zgłaszały problemy z możliwością dalszej regulacji zużytych okuć.

Bazując na tych zgłoszeniach i po weryfikacji wskazanych problemów przeprowadzonej przez pracowników technicznych TBS Wrocław, spółka podjęła decyzję o wymianie 154 elementów stolarki drzwiowej. Ta decyzja ma istotne znaczenie w dwóch kontekstach:

- Po pierwsze, pozwoli trwale rozwiązać problem pogarszającego się stanu technicznego wybranych elementów stolarki drzwiowej w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław,
- Po drugie, zamontowanie nowej stolarki drzwiowej w wybranych lokalizacjach będzie miało znaczenie w kontekście planowanych remontów klatek schodowych. W ocenie spółki, wykonywanie remontów na klatkach schodowych bez wcześniejszej wymiany drzwi wejściowych byłoby nieracjonalne, bo pozytywny efekt remontu szybko zostałby zredukowany przez np. brud lub wilgoć dostające się do wnętrza budynku przez źle działające drzwi.

Podkreślamy również, że w dniu sporządzenia niniejszego pisma wymiana stolarki drzwiowej w zasobie TBS Wrocław jeszcze trwa. Nie są więc prawdziwe zarzuty pojawiające się w dyskusji medialnej, jakoby spółka „zastępowała dobrze działające drzwi wadliwymi”. Prace nad wymianą stolarki drzwiowej – w tym nad ich wyposażeniem w niezbędne elementy, jak np. odbojniki oraz regulacją – będą

prowadzone w najbliższych tygodniach. Kiedy zostaną formalnie odebrane przez spółkę, wówczas będzie można przeprowadzić ocenę jakości wykonanych prac.

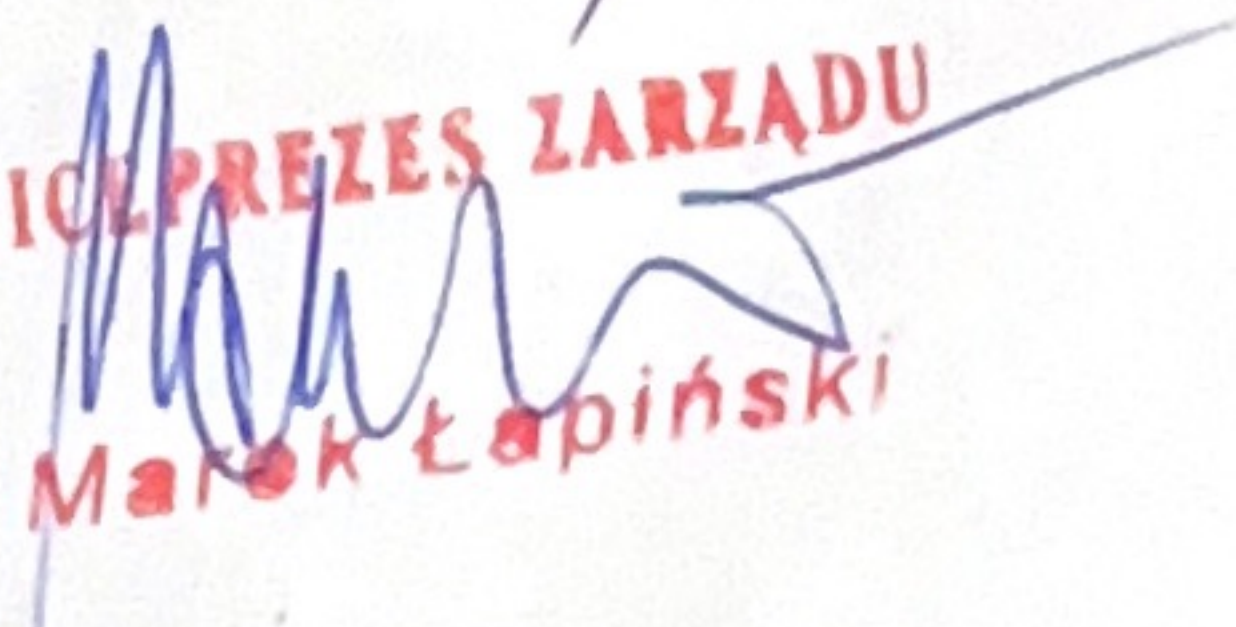
Wyrażamy nadzieję, że odpowiedzi na pytania Pana Radnego zawarte w tym piśmie w pełni wyjaśniają kwestie w piśmie z dnia 5 lipca 2022 r. skierowanym do Kancelarii Prezydenta. Zapewniamy, że spółka jest gotowa udzielić wszelkich niezbędnych informacji, aby wyjaśnić cele i powody prowadzonych działań – w tym w zakresie remontów i napraw prowadzonych na terenach i budynkach należących do TBS Wrocław.

Z wyrazami szacunku,

PREZES ZARZĄDU


Marcin Kij

WICEPREZES ZARZĄDU


Marek Łapiński

Otrzymują:

1. a/a
2. Kancelaria Prezydenta Wrocławia