



Pan Robert Pieńkowski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 05.01.2024r.

BNK-ZNK.0003.1.2024
2574/2024/W

Dotyczy: Zapytania w sprawie budynków mieszkalnych przy ul. Czajkowskiego 52,54,56,58

Szanowny Panie

w odpowiedzi na zapytanie w sprawie budynków mieszkalnych przy ul. Czajkowskiego 52, 54, 56 oraz 58 z dnia 23.12.2023 r. skierowane do Pana Jacka Sutryka Prezydenta Wrocławia, na podstawie informacji otrzymanych od Spółki Wrocławskie Mieszkania zarządzającej ww. nieruchomościami, poniżej przekazuję odpowiedzi na zadane pytania:

Ad.1 Jaki jest obecny stan techniczny i stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego wyżej wymienionych budynków ?

Przedmiotowe budynki są obiektami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dwuklatkowymi, podpiwniczonymi, dwukondygnacyjnymi, z dachami jednospadowymi – krytymi papą, wyposażone w instalację : wodociagową, kanalizacyjną i elektryczną, o powierzchni użytkowej: Nr 52 - 558,97 m², Nr 54 – 559,36 m², Nr 56 – 560,60 m², Nr 58 – 558,97 m².
Budynki posiadają ściany o konstrukcji drewnianej oraz na poziomie piwnicy z cegły pełnej. Stropy nad piwnicą wykonano w konstrukcji drewnianych belek opartych na ścianach, stropy części naziemnej drewniane z podłogą z zasypką żużla. Podłogi drewniane. Oszacowany w „Orzeczeniu o stanie technicznym” z sierpnia 2002 roku, procent wyeksploatowania budynków wynosi średnio ponad 78 %. Potwierdzeniem tego są aktualne przeglądy budynków, w których stopień technicznego zużycia elementów nieruchomości wynosi również ponad 70%.
Względy techniczne – technologia budowy z materiałów o niskiej jakości nie nadających się do remontu - funkcjonalne i ekonomiczne kwalifikują budynki do rozbiórki, gdyż budowane w latach 50-tych XX wieku, były przeznaczone dla osób eksmitowanych, jako obiekty tymczasowe.
Obecnie większość mieszkańców budynków stanowią osoby narodowości romskiej, zajmujące lokale bez tytułów prawnych.
Budynki przy ul. Czajkowskiego 52 – 58 poddawane są okresowym i rocznym obowiązkowym przeglądom stanu technicznego, posiadają aktualny przegląd budowlany (5-letni i roczny), aktualny przegląd kominiarski i elektryczny.

Stan techniczny w przeglądzie 5-letnim budowlanym wykonanym w roku 2022, określono jako niezadawalający/zły.

W myśl obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego zarządca nieruchomości wykonuje przeglądy nakazane tym prawem. Obejmują one przegląd budowlany w trybie rocznym i pięcioletnim, elektryczny co pięć lat, kominiarski w trybie rocznym. Pozytywny wynik tych przeglądów dopuszcza obiekt do użytkowania. W okresie powstania przedmiotowych budynków przepisy nie wymagały wyposażenia ich w urządzenia i instalacje zabezpieczenia przeciwpożarowego. Zatem wprowadzenie nowych wymogów ochrony przeciwpożarowej dla takich budynków jest działaniem retrospektywnym prawa, a nie działaniem retroaktywnym. W roku 2023 w ramach konserwacji Spółka Wrocławskie Mieszkania wykonała uszczelnienie z częściową naprawą dachu papowego.

Ad.2 Jakie są aktualne zalecenia dotyczące stanu bezpieczeństwa oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego wyżej wymienionych budynków ?

Aktualnie brak jest zaleceń dotyczących stanu bezpieczeństwa oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. W przypadku wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa zarządca bez zbędnej zwłoki usuwa te zagrożenia. Dotyczy to konstrukcji budynku, instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji wentylacyjnej, instalacji dymowej, zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Ad.3 Na jakim etapie jest proces wykwaterowania lokatorów? Z ilu mieszkań wykwaterowano lokatorów, a ilu lokatorów czeka nadal na wykwaterowanie?

W chwili obecnej proces wykwaterowania przedstawia się następująco: na 63 lokale mieszkalne zostały wykwaterowane 44 lokale, do wykwaterowania pozostaje 19 lokali.

Nadmienić należy, iż na 19 lokali do wykwaterowania, użytkownicy 18 lokali nie posiadają do nich tytułu prawnego, a tylko 1 lokal objęty jest umową najmu. Podsumowanie w poniższej tabeli .

Adres budynku - ulica	Nr budynku	Nr lokalu	liczba LM GW	Liczba lokali LM wykwaterowanych	Liczba lokali LM do wykwaterowania
Czajkowskiego	52	1-8	8	5	3
Czajkowskiego	52	9-16	8	5	3
Czajkowskiego	54	1-8	7	7	0
Czajkowskiego	54	9-16	8	6	2
Czajkowskiego	56	1-8	8	7	1
Czajkowskiego	56	9-16	8	5	3
Czajkowskiego	58	1-8	8	5	3
Czajkowskiego	58	9-16	8	4	4
Podsumowanie :			63	44	19

Ad.4 Proszę o podanie terminu całkowitego zakończenia wykwaterowania lokatorów wyżej wymienionych budynków .

Budynki przy ul. Czajkowskiego 52, 54, 56 oraz 58 przeznaczone są do wykwaterowania do końca 2025 roku zgodnie z „ Zarządzeniem Nr 9044/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 28.11.2022 roku w sprawie ustalenia planu wykwaterowań z budynków na lata 2022 – 2025 ”

Z up. PREZYDENTA
Jakub Mazur
WICEPREZYDENT WROCŁAWIA

Do wiadomości:

1. Sekretariat Biura Rady Miejskiej Wrocławia – Sukiennice 9 pok.202
2. Kancelaria Prezydenta Sukiennice (ds.431842)
3. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.