

Oświęcim, dnia 11.03.2025r.

Znak sprawy:
OR-b.0003.8.2025
OR-b.0003.6.2025

Pani
Renata Fijałkowska
Radna Miasta Oświęcim

Pan
Paweł Plinta
Radny Miasta Oświęcim

Odpowiadając na interpelację złożoną na sesji Rady Miasta w dniu 26.02.2025r. przekazaną pismem OR-b.000.6.2025 oraz interpelację złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 27.02.2025r. przekazaną pismem OR-b.0003.8.2025, w sprawie stanu prawnego i technicznego kamienicy przy Pl. Kościuszki 16 wyjaśniam, iż toczące się postępowania sądowe i administracyjne w sprawie własności przedmiotowej nieruchomości zostały zakończone i można stwierdzić, że spadkobiercy po byłych właścicielach nie mają żadnych praw do nieruchomości. Jednak na skutek prowadzonych postępowań aktualne wpisy w księdze wieczystej nieruchomości Plac Kościuszki 16 nie pozwalają na zbycie lokali.

Jak wynika z przywołanego przez Panią Radną pisma znak DT.2232.7.2023 (kierowanego do Pani Poseł Doroty Niedzieli z dnia 27.04.2023r.) zarządca nieruchomości Eurodom Sp. z o. o, zlecił wykonanie kompleksowego projektu modernizacji budynku. W 2022 roku został wykonany przez firmę KONSPRO Dariusz Obstarczyk projekt budowlany pn: „Przebudowa kominów, remont pokrycia dachu, wzmocnienie konstrukcji stropów w piwnicach oraz ocieplenie elewacji południowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy Placu Kościuszki 16 w Oświęcimiu”. Powyższa dokumentacja została uzgodniona z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie, a następnie złożona w Starostwie Powiatowym w Oświęcimiu celem uzyskania pozwolenia na budowę. W trakcie trwających procedur administracyjnych do Starostwa Powiatowego wpłynęła skarga właściciela sąsiedniej posesji dotycząca stanu istniejącego budynku w rejonie granicy posesji, niezwiązana bezpośrednio z zakresem planowanych robót. W toku postępowania Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu wydało postanowienie z dnia 16.11.2022 r. dotyczące konieczności ustosunkowania się do złożonego roszczenia oraz do przedłożenia ekspertyzy rzeczoznawcy ds. przeciwpożarowych uzgodnionej z Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie. Zarządca nieruchomości zlecił wykonanie i uzgodnienie powyższej ekspertyzy, jej koszt to około 35 tys. zł.

Ponadto zarządca nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zleca wykonanie obowiązkowych przeglądów technicznych, elektrycznych i kominarskich, a po ich wykonaniu realizuje zawarte w nich ewentualne zalecenia. Dodatkowo, zgodnie z uchwałą Nr LXI/977/23 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 kwietnia 2023r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Oświęcim, właściciel lub zarządca nieruchomości jest zobowiązany do przeprowadzania deratyzacji w każdym roku w okresach: 15-30 kwietnia oraz 15-31 października oraz dodatkowo w sytuacji wystąpienia gryzoni podczas prac naprawczych w istniejącej infrastrukturze lub na polecenie Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oświęcimiu. Powyższe jest zlecane wyspecjalizowanej firmie.

Dodać należy, iż zarządca nieruchomości podejmuje szereg działań zmierzających do poprawy stanu technicznego nieruchomości. W okresie ostatnich 5-ciu lat z funduszu remontowego zostało wydatkowanych około 100 tys. zł na prace modernizacyjne i porządkowe. W ramach prac modernizacyjnych w latach 2020 – 2024 wykonano m.in.:

- reparację dachu, wykonano na jego części nowe pokrycie z papy termozgrzewalnej,
- wymianę pionu kanalizacji sanitarnej i pionu wodnego,
- montaż drzwi od podwórka,
- usunięto luźne elementy z elewacji budynku,
- montaż poręczy na klatce schodowej,
- założono właz dachowy,
- wymieniono drzwi zewnętrzne dwuskrzydłowe,
- montaż instalacji domofonowej,
- wymieniono rynny i rury spustowe wraz z obróbkami od strony północnej,
- naprawę dachu od strony południowej poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej,
- wymianę drzwi aluminiowych do piwnicy,
- remont belek stropowych w piwnicach, zgodnie z zaleceniem wynikającym z przeglądu budowlanego,
- wymianę lamp na lampy LED z czujnikiem ruchu na klatkach schodowych.

Dodatkowo wielokrotnie zarządca nieruchomości, jak i Zarząd Budynków Mieszkalnych zwracał się z prośbą do mieszkańców budynku o przestrzeganie regulaminu porządku domowego, w tym głównie o niezagracaanie strychu, klatki schodowej oraz palenie na niej papierosów. Niestety bez rezultatu. W związku z brakiem reakcji ze strony lokatorów zarządca zlecił uprzątnięcie strychu z odpadów wielkogabarytowych wraz z wywiezieniem na Składowisko Odpadów Komunalnych oraz uprzątnięcie podwórka – koszt około 4200 zł.

Zarząd Budynków Mieszkalnych jako administrator lokali mieszkalnych wykonał szereg prac modernizacyjnych w lokalach m.in. zlikwidowano piece węglowe i wykonano w budynku centralne ogrzewanie podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej, w mieszkaniach wydzielono pomieszczenia sanitarne (tam, gdzie było to możliwe technicznie), częściowo wymieniono stolarkę okienną oraz na bieżąco usuwane są awarie zgłaszane przez mieszkańców. Niestety, wielokrotnie to najemcy sami doprowadzają do pogorszenia stanu technicznego mieszkania poprzez jego nieodpowiednie eksploatowanie, złe wietrzenie lub jego brak, suszenie prania w mieszkaniu przy zamkniętych oknach, co w efekcie powoduje jego zawilgocenie, a w dalszej konsekwencji zagrzybienie. Również nienależycie korzystają z części wspólnych nieruchomości poprzez ich zagracaanie różnymi ruchomościami (rowery, elementy mebli, szafki z butami), czy pozostawianiem śmieci.

Reasumując, zarządca nieruchomości wraz z Zarządem Budynków Mieszkalnych podejmują szereg działań zmierzających do poprawy stanu technicznego budynku i mieszkań. Niestety, wydłużające się procedury administracyjne uniemożliwiają szybką realizację wykonania opracowanego projektu budowlanego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. OR - b
3. ZBM a/a

PREZYDENT MIASTA

Janusz Chwierut