



MZBM.015.2.2018 MWO
Kalisz, dnia 28.06.2018r.

Pan
Dariusz Grodziński
Radny
Rady Miasta Kalisza

Odpowiadając na Pana interpelację złożoną w dniu 12.06.2018 roku w sprawie stanu technicznego i programu naprawy kamienic komunalnych w Kaliszu, na podstawie udzielonych informacji przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu uprzejmie wyjaśniam:

Budynki stanowiące komunalny zasób mieszkaniowy należą do najstarszych w mieście. Ich zdecydowana większość powstała przed II wojną światową. Z uwagi na powyższe, budynki wymagają remontów i dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Kilkadziesiąt lat zaniedbań spowodowanych niewłaściwym zarządzaniem, szczególnie w latach powojennych, spowodowało znaczną degradację substancji mieszkaniowej w zasobach miast i gmin. Obecnie z roku na rok wykonywanych jest coraz więcej remontów budynków komunalnych. Z uwagi na ograniczone fundusze na ich wykonanie, zawsze powstaje problem odnośnie zakresu planowanych prac. Ustalić należy, czy najpierw wykonać remont dachu, stropów, piwnic czy izolacji fundamentów i ścian. Rola właściciela oraz zarządcy budynku polega właśnie na tym, żeby przygotował analizę remontową budynku i wybrać najkorzystniejszą opcję. Rzeczywiście jest tak, że ludzi najbardziej cieszą remonty efektowne, widoczne. Stare kamienice wymagają olbrzymich nakładów, sporo jednak zależy od tego, jakich efektów się oczekuje. Remont klatki schodowej może kosztować np. 10 tys. zł, jeśli ograniczymy się tylko do malowania ścian, ale może kosztować i 100 tys., jeżeli właścicielowi będzie zależało na wymianie instalacji elektrycznej, użyciu bardziej luksusowych materiałów bądź odtworzeniu pewnych elementów z epoki.

Najbardziej kosztowne są remonty elewacji, zwłaszcza tych, które mają elementy zabytkowe. Dla wielu osób jest to zaskakujące odkrycie, bo można się zastanawiać, co tutaj jest aż tak drogie. Tymczasem jest to wydatek minimum 150 tys. zł. Ceny remontów bogato zdobionych elewacji potrafią kosztować miliony. Już sam projekt budowlany to wydatek rzędu 15–20 tys. zł. Droga jest również robocizna, ponieważ takich remontów nie robią małe firmy, tylko więksi wykonawcy.

Oczywiście należy się cieszyć, że coraz więcej budynków jest odnawianych, ale z drugiej strony przez to, że ostatnio robi się np. bardzo dużo remontów dachów, wzrosły również stawki. Jeszcze trzy lata temu metr kwadratowy dachówki ceramicznej wraz z robocizną kosztował mniej więcej od 50 do 80 zł, natomiast obecnie trzeba liczyć się z wydatkiem rzędu od 200 do 300 zł. Przy czym sam koszt materiałów nie wzrósł aż tyle, ile koszt robocizny. Skoro wzrósł popyt, firmy wykonawcze chcą na tym skorzystać i ponieważ są rozchwytywane, to podwyższają ceny.

Generalnie do remontów kamienic powinno podchodzić się kompleksowo tj. przeprowadzać remont kapitalny budynków polegający na wzmacnianiu fundamentów, odtworzeniu izolacji przeciwwilgociowych, wzmacnianiu ścian nośnych, wymianie stropów, wymianie konstrukcji dachu, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, regulacji przewodów kominowych, wymianie wewnętrznych instalacji elektrycznych i sanitarnych łącznie z wprowadzeniem ekologicznych systemów ogrzewania oraz odzyskiwania energii. Wykonanie takiej inwestycji wiąże się koniecznością wykwaterowania lokatorów, ponieważ tak duży zakres prac nie pozwala na prowadzenie ich w zamieszkałych budynkach. Według wyceny E-Bistyp z 2014 roku (nie ma w nowszych cennikach obiektów przechodzących remont kapitalny) zakres prac i koszt odnowienia w odniesieniu 1 m² powierzchni użytkowej wynosi:

BCOR.10.015 Remont i przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego

lp	Opis robót	Jedn. miary	Cena jedn. w zł
1	Remont dachu	m2	229,77
2	Wymiana stolarki zewnętrznej	m2	184,94
3	Izolacja ścian fundamentowych	m2	134,61
4	Wymiana posadzki na parterze	m2	88,53
5	Wymiana stropu nad parterem	m2	304,66
6	Wymiana stropu nad piętrem	m2	300,54
7	Przebudowa pomieszczeń	m2	156,23
8	Tynki, wykończenie sufitów, ścian i posadzek	m2	499,11
9	Wymiana drzwi wewnętrznych	m2	102,90
10	Remont piwnic	m2	58,47
11	Instalacja wodociągowa wewnętrzna	m2	119,92
12	Instalacja kanalizacji sanitarnej	m2	115,94
13	Instalacja c. o.	m2	187,02
14	Modernizacja instalacji elektrycznej	m2	212,96
15	Elewacja	m2	377,64
16	Zagospodarowanie terenu	m2	209,49
	Obiekt ogółem:	m2	3 282,73

Zasób budynków komunalnych miasta według załączonej tabeli wynosi obecnie 181 budynków. Szacunkowy koszt wykonania remontów budynków (po uwzględnieniu remontów przeprowadzonych w latach ubiegłych) wyniósłby ponad 230.000.000 zł. Podsumowując można stwierdzić że do przeprowadzenia remontów kapitalnego budynków będących w zasobie komunalnym miasta w ciągu 5-7 lat, coroczny budżet remontowy dotyczący powyższego zakresu powinien wynosić odpowiednio od około 46.000.000 do około 33.000.000zł.

Odnosnie braku toalet w mieszkaniach, informuję, iż Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych systematycznie podejmuje działania mające na celu podwyższenia standardu lokali poprzez ich wyposażenie w toalety oraz zmianę sytemu ogrzewania z węglowego na inne ekologiczne.

Od 2015r. wprowadzono toalety do 55 lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych. Do końca bieżącego roku planowana jest likwidacja ubikacji zewnętrznych w budynkach stanowiących własność miasta. Ponadto w latach 2015 -2017 w 74 lokalach mieszkalnych zmieniono system ogrzewania z węglowego na ogrzewanie gazowe oraz podłączono 2 budynki przy ul. Piskorzewskiej 14 i ul. Kościuszki 8 (33 mieszkania) pod ogrzewanie z sieci miejskiej. Jednocześnie od stycznia 2017r. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zwiększył kwotę refundacji za zmianę ogrzewania i wypłaca do 2.000 zł za każdy zlikwidowany piec. W 2018 r. planowana jest zmiana sytemu ogrzewania w przynajmniej 50 lokalach. Prowadzone są już działania mające na celu podłączenie do sieci miejskiej 4 budynków komunalnych.(przy ul. Parczewskiego 7, ul. Parczewskiego 8, ul. Złotej 13 i ul. Złotej 15). Nie bez znaczenia jest także fakt, iż dzięki zawartym umowom ze spółką Energa Ciepło Kaliskie, zaległości najemców w opłatach za ogrzewanie w tych budynkach, nie obciążają Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

Pragnę zaznaczyć, iż nigdy wcześniej nie prowadzono działań mających na celu podwyższenie standardu lokali w tak szerokim zakresie. Jednocześnie zapewniam Pana, że indywidualne sprawy mieszkańców o których wspomniał Pan w interpelacji są analizowane i rozpatrywane z bardzo dużą starannością przez podległych pracowników.

Z poważaniem

**PREZYDENT
MIASTA KALISZA**


Grzegorz Sapiński

Załącznik: Wykaz budynków komunalnych z wartością szacunkową kosztów remontu

Do wiadomości:

1. Pan Andrzej Plichta – Przewodniczący Rady Miasta Kalisza

URZĄD MIASTA KALISZA
SEKRETARIAT PREZYDENTA

WPL. DNIA 12. CZE. 2018

Nr kor.
Ilość zał. Podpis *[Signature]*

Kalisz, dn. 12 czerwca 2018 roku

Dariusz Grodziński
Radny Rady Miasta Kalisza

URZĄD MIASTA KALISZA
KANCELARIA OGÓLNA

WPL. DNIA 12. CZE. 2018

Nr *PP 2018.06.05.784*

Ilość zał. Podpis *[Signature]*

Sz. P.

Grzegorz Sapiński
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

Zgodnie z §71 Statutu Miasta Kalisza składam interpelację w sprawie stanu i programu naprawy kamienic komunalnych.

W pracach Komitetu Rewitalizacji omawialiśmy zły stan kamienic komunalnych i potrzeby ich odnowy wybiegające daleko ponad remonty samych elewacji. Wyraźnie dużym problemem jest wilgoć, zagrzybienie, zły stan sufitów i stropów, pękające ściany, odpadający tynk, uszkodzone balkony a także brak sanitariatów w niektórych mieszkaniach. Po tym nastąpiła cała seria wypadków, która tylko dzięki szczęściu nikomu nie wyrządziła krzywdy.

Nie może być tak, że w XXI wieku są mieszkańcy kamienic komunalnych, którzy nie mają toalety w domu, za to mają grzyba. Elewacja budynku odpada w biały dzień, a sufit sypie im się na podłogę. To wstyd dla miasta. Dlatego trzeba ten problem metodycznie i systemowo rozwiązać. Całe zagadnienie trzeba dokładnie oszacować i konsekwentnie naprawiać realnym programem wieloletnim, tak abyśmy w sposób zauważalny i policzalny po np. 5-7 latach potrafili podsumować publicznie gdzie byliśmy, do czego doszliśmy i co nam jeszcze zostało do zrobienia.

Chcąc zainicjować program „Kamienice Kalisza – komfort życia mieszkańców” wnoszę o dokładne przedstawienie przez MZBM problemu w liczbach oraz ramy czasowo-finansowe co do kompleksowego remontu i skutecznej modernizacji każdej z problematycznych kamienic. Z uwagi na ogromną skalę problemów nie oczekuje kosztorysów ale precyzyjnego oszacowania kosztu programu.

W następnym kroku musimy zaplanować na ile lat i przy jakich rocznych nakładach inwestycyjnych z budżetu Kalisza możemy doprowadzić tą wstydliwą dla miasta sprawę do naprawienia.

Zbyt wiele negatywnych zjawisk obserwujemy w związku z obecnym stanem faktycznym. Tymczasem do mnie o interwencję radnego zgłaszają się kolejne rodziny z prośbą o pomoc: rodzina, której sufit zawalił się w kuchni, druga rodzina z dziećmi bezskutecznie poszukująca godnego lokalu socjalnego, niepełnosprawna kobieta, której zagrzybienie mieszkania potęguje chorobę. Każda ta historia jest poruszająca, każdej rodzinie spróbujmy pomóc indywidualnie. Nie mniej czas na systemowe rozwiązania.

Z wyrazami szacunku

[Signature]
Dariusz Grodziński
Radny Rady Miasta Kalisza