



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Anna Szotkowska

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +4891 42 45 050, fax +4891 42 21 129
aszotkow@um.szczecin.pl - www.szczecin.eu

Szczecin 06.06.2023

Pan Leszek Duklanowski
Radny Rady Miasta Szczecin
w miejscu

Nasz znak: WMiRSPN-III.003.34.2023.KCO

Dotyczy: interpelacji nr 5017

Szanowny Panie Radny

odpowiadając na interpelację nr 5017 w sprawie remontu balkonów i elewacji budynku przy ul. Jagiellońskiej 76, wyjaśniam:

Budynek stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, która powierzyła zarządzanie Szczecińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do obowiązków zarządcy należy podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością a w szczególności: utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, bieżące administrowanie nieruchomością, jak również uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. Każda inwestycja w nieruchomość wymaga jednak zgody wspólnoty w formie uchwały. Uchwały we wspólnocie, zgodnie z ustawą o własności lokali podejmowane są na zebraniach ogółu właścicieli lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Każdy z właścicieli głosuje zgodnie z posiadanymi udziałami.

Z informacji uzyskanych od zarządcy wynika, że w 2021 r., wspólnota zawarła umowę z wykonawcą prac budowlanych. Zakres prac, który został określony na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmował remont elewacji frontowej budynku, w skład którego wchodziły naprawy tynków i malowanie wraz z remontem balkonów. Modernizacja balkonów obejmowała odtworzenie istniejącej balustrady wraz z jednoczesnym jej podniesieniem, naprawę i wzmocnienia konstrukcji, wykonanie nowej płyty balkonowej wraz z zamontowaniem obróbek blacharskich, hydroizolacji, posadzek z płytek mrozoodpornych wraz z cokołami wokół balkonów oraz wykończenie spodów balkonów płytami EPS.

W trakcie realizacji robót związanych z przygotowaniem balkonów do wykonania remontu, po wykonaniu odkrywek stwierdzono zły stan techniczny nośnych elementów konstrukcyjnych. Elementy te nie mogły pozostać w takim stanie technicznym z uwagi na zagrożenia związane z bezpieczeństwem użytkowania balkonów. Określenie stanu technicznego elementów zakrytych nie było możliwe na etapie przygotowania inwestycji do realizacji. W związku z powyższym, wystąpiła konieczność wymiany belek nośnych balkonów, czego nie obejmował pierwotnie założony zakres prac. Wykonawca robót zmuszony był wstrzymać prace do czasu opracowania dodatkowej ekspertyzy technicznej wraz z opracowaniem technologii wykonania koniecznych robót i ich zakresem. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej zostali poinformowani o tym fakcie i wyrazili zgodę na wykonanie ekspertyzy. Po wykonaniu i wycenie robót dodatkowych zostali zapoznani z ich zakresem.

W celu określenia stanowiska wspólnoty mieszkaniowej Szczecińskie TBS przygotowało uchwałę wyrażającą zgodę na zwiększenie koniecznego do wykonania zakresu robót. Jednakże wspólnota mieszkaniowa nie wyraziła zgody na ich wykonanie i tym samym na dokończenie prac. Brak zgody wspólnoty na wykonanie koniecznego zakresu robót oznaczało konieczność zakończenia realizacji prac na częściowym etapie ich wykonania. Szczecińskie TBS zorganizowało kilka zebrań, podczas których sprawa zakończenia remontu elewacji wraz z balkonami była szczegółowo omawiana. W przedmiotowej sprawie została również wydana decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, potwierdzająca konieczność wykonania tych prac w nieprzekraczalnym terminie do 31 grudnia 2023 roku. Jednakże członkowie wspólnoty do chwili obecnej decyzji w tej sprawie nie podjęli.

Z uwagi na powyższe, termin zakończenia prac remontowych zależy wyłącznie od decyzji wspólnoty mieszkaniowej.

2

Anna Szolkowska
Zastępca Przewodniczącej Rady Mieszkańców Miasta
Anna Szolkowska