

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
06-400 Ciechanów
ul. Okrzei 14
L.dz. DZM/1298/2017

Ciechanów, dnia 7.06.2017 r.

Krzysztof Kosiński
Prezydent Miasta Ciechanów
Plac Jana Pawła II 6
06-400 Ciechanów

W odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miasta Ciechanów, Pana Jerzego Rackiego, dotyczącej uwarunkowań ekonomicznych, technicznych i konserwatorskich w kwestii ocieplenia zewnętrznego budynków w dzielnicy Bloki, Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Ciechanowie informuje, że blisko 70% budynków będących własnością Gminy Miejskiej Ciechanów położonych jest w dzielnicy Bloki. Zgodnie z §5 ust. 7 pkt. „a” uchwały nr 103/X/99 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 30 listopada 1999r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy „Bloki” w Ciechanowie, cała dzielnica położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z §5 ust. 3 w/w Planu Miejscowego: *Wszystkie przekształcenia zabudowy poniemieckiej należy dokonywać w ścisłym porozumieniu ze służbami ochrony zabytków.*

W związku z powyższym wszystkie prace związane z remontem budynków wybudowanych w okresie okupacji, zlokalizowanych w dzielnicy „Bloki” w Ciechanowie są każdorazowo uzgadniane z Konserwatorem Zabytków. W przeciwnym wypadku zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568): *W przypadku gdy bez wymaganego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu wykonano przy zabytku wpisanym do rejestru prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie, architektoniczne lub podjęto inne działania, wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję:*

- 1. nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, określając termin wykonania tych czynności, albo*

2. zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazany sposób i w określonym terminie.

W 2013r. firma GrafiCad Piotr Mróz otrzymała zlecenie wykonania projektów technicznych docieplenia elewacji 4 budynków mieszkalnych zlokalizowanych w dzielnicy „Bloki”. W celu ustalenia możliwości technicznych wykonania docieplenia projektant zwrócił się pismem do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W odpowiedzi uzyskał informację, że: *„uwzględniając wartość artystyczną elewacji zewnętrznych budynków „poniemieckich”, niedopuszczalnym ze stanowiska konserwatorskiego jest docieplenie z zastosowaniem technologii okładzin. W celu ochrony formy oraz zdobień elewacji, należy przewidzieć inną technologię docieplenia. Dopuszczalnym ze stanowiska konserwatorskiego jest zastosowanie tynków termoizolacyjnych lub docieplenia technologią od wewnątrz. Niemniej w przypadku tynków termoizolacyjnych warunkiem ich zastosowania jest zapewnienie dotychczasowej grubości tynku oraz zachowanie pierwotnych zdobień architektonicznych elewacji, a w przypadku ubytków odtworzenie.”*

Ponadto pismem L.dz.DRI/2171/13 z dnia 26.08.2013r. po raz kolejny zwróciliśmy się do Konserwatora Zabytków z prośbą o pozytywne zaopiniowanie planowanych robót termoizolacyjnych w technologii docieplenia styropianem – BSO (Bezspoinowy System Ocieplania), argumentując powyższe faktem, że: *Jednowarstwowe ściany zewnętrzne ceglane pokryte zewnętrznym tynkiem cementowo – wapiennym, który z upływem czasu utracił swoje właściwości ochronne nie spełniają aktualnych wymogów technicznych oraz są powodem występowania przemarzania i rozwojem pleśni i zagrzybień w mieszkaniach. Obecny stan rzeczy naraża również lokatorów na znaczne obciążenia kosztowe związane z okresem grzewczym budynków. W ocenie Spółki możliwość wykonania robót termomodernizacyjnych w technologii BSO z uwzględnieniem wartości artystycznej elewacji zewnętrznych budynków w sposób znaczący poprawiłoby stan techniczny budynków oraz warunki mieszkaniowe lokatorów.”*

Pismem nr DC.5183.145.2013.RZ z dnia 6.02.2014r Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie negatywnie zaopiniował zamiar docieplania styropianem budynków poniemieckich zlokalizowanych w dzielnicy „Bloki” w Ciechanowie.

Powyższe znacznie utrudnia zarządcy realizację prac remontowych oraz znacznie zwiększa koszty eksploatacji budynków i ich remontów.

W dzielnicy Bloki znajduje się obecnie 41 budynków będących w 100% własnością Gminy Miejskiej Ciechanów. Na 32 z nich należy wymienić pokrycie dachowe, a na 39 wykonać nową elewację.

Średni koszt wymiany pokrycia dachowego wynosi od 60.000,00 do 180.000,00 zł. w zależności od wielkości budynku, natomiast koszt remontu elewacji waha się od 50.000,00 do 180.000,00 zł.

Szacunkowo na wymianę pokryć dachowych na wszystkich budynkach należałoby zabezpieczyć kwotę ok. 4.000.000,00 zł., natomiast na wykonanie elewacji (bez docieplenia) kwotę ok. 4.500.000,00 zł.

TBS systematycznie, co roku wymienia pokrycia dachowe na 2 budynkach komunalnych (w pierwszej kolejności wymieniane były pokrycia eternitowe ze szkodliwym azbestem).

Ponadto w dzielnicy Bloki część budynków jest własnością Wspólnot Mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali „ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.”

W budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych decyzje dotyczące czynności przekraczających zwykły zarząd zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W związku z powyższym, w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych to właściciele podejmują uchwały o wykonaniu remontu i ponoszą koszty jego realizacji, bardzo często posiłkując się zaciągniętymi nawet na okres 20 lat kredytami.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

/ - / Łukasz Lewandowski