



**Pan Adrian Panasiuk,
Pan Andrzej Dombek
Radni Rady Miasta Mysłowice**

Odpowiadając na interpelację z dnia 23 lutego 2023 r. dotyczącą budynku przy ul. Powstańców 21a uprzejmie informuję, że budynek został wycofany z eksploatacji na wniosek Dyrektora Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach.

W budynku przy ul. Powstańców 21a znajduje się 9 mieszkań o łącznej powierzchni 396,92 m². Aktualnie w budynku zajętych jest 7 mieszkań, w których zamieszkuje łącznie 13 osób. Spośród siedmiu zasiedlonych mieszkań 6 zajmowanych jest na podstawie umowy najmu (3 na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony oraz 3 na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu) natomiast jedno mieszkanie zajmowane jest bez tytułu prawnego.

7 października 2022 roku MZGK zawarł z firmą Stanisław Oleksy Zakład Remontowo-Budowlany „BUDOLEX” z Ujanowic umowę na termomodernizację budynku przy ul. Powstańców 21a. Koszt remontu to 1 694 607,10 zł. Umowa miała być zrealizowana do końca 2022 roku. Niestety po odkopaniu fundamentów okazało się, że znajdują się one w złym stanie technicznym i konieczne będzie ich wzmocnienie. Prace remontowe zostały wstrzymane. Została wykonana opinia geotechniczna oraz projekt wzmocnienia fundamentów. Wzmocnienie fundamentów wycenione zostało na ok. 800 000 zł.

W poniższej tabeli przedstawiono wydatki związane z remontem budynku przy ul. Powstańców 21a. Kolorem szarym zaznaczono wydatki, które już zostały poniesione tj. 212 737 zł. Kolor pomarańczowy oznacza wydatki, które należałoby ponieść w celu dokończenia remontu tj. 2 542 607 zł.

Lp.	Nazwa wydatków	Kwota brutto
1	Projekt instalacji CO gazowego	9 000,00 zł
2	Inwentaryzacja na potrzeby CO	670,20 zł
3	Wykonanie instalacji CO gazowego	152 780,69 zł
4	Ekspertyza konstrukcyjna dachu	4 920,00 zł
5	Projekt techniczny nowego dachu	3 690,00 zł
6	Uzgodnienia i ekspertyza ppoż.	9 040,50 zł
7	Projekt termomodernizacji budynku	8 300,00 zł
8	Wykonanie termomodernizacji wraz z remontem klatki schodowej	1 694 607,10 zł
9	Opinia geotechniczna	5 885,55 zł
10	Kompleksowy projekt wzmocnienia fundamentów	18 450,00 zł
11	Wzmocnienie fundamentów	848 000,00 zł
	RAZEM	2 755 344,04 zł

Powierzchnia budynku 396,92
Koszt remontu w przeliczeniu na m² 6 941,81 zł

Należy zaznaczyć, że wskazany powyżej koszt remontu budynku nie obejmuje remontu mieszkań, a w budynku należałoby jeszcze wymienić instalację wod.-kan., co zwiększy koszt remontu do **ok. 8 000 zł/m²**.

W poniższej tabeli przedstawiono ceny mieszkań deweloperskich w nowo powstających budynkach wielorodzinnych w Mysłowicach.

Lp.	Nazwa inwestycji	Adres inwestycji (Dzielnica)	Cena za m ²
1.	Forest Hill Apartments	ul. Bema (Dzieńkowice)	5 799,00 zł
2.	Janów Park	ul. Huta Amalii (Janów)	6 000,00 zł
3.	Apartamenty Villowe	ul. Słoneczne Wzgórze (Morgi)	6 202,00 zł
4.	Park Moniuszki II	ul. Chopina (Śródmieście)	7 900,00 zł
5.	Apartamenty Cedrowa	ul. Cedrowa (Janów)	8 880,00 zł
Średnia cena za m²			6 956,20 zł

Maksymalny dochód z tytułu czynszu jaki możemy osiągnąć w tym budynku to 2 369,61 zł miesięcznie tj. 28 435,35 rocznie przy czynszu komunalnym i 695 zł miesięcznie i 8 335,32 zł rocznie przy czynszu socjalnym. Nawet przy założeniu, że wszystkie mieszkania wynajęte będą zawsze z wyższą stawką czynszu zwrot kosztów inwestycji nastąpiłby po ponad stu latach. Należy zaznaczyć, że jest to czysto teoretyczna kalkulacja dochodów, gdyż w praktyce część najemców, którzy zamieszkują w budynku przy ul. Powstańców 21a posiada zadłużenie na łączną kwotę 278 548 zł (w tej kwocie ujęte jest również zadłużenie za lokale poprzednio zajmowane przez niektórych z najemców budynku przy ul. Powstańców 21a).

Biorąc pod uwagę:

- 1) bardzo wysoki koszt remontu budynku (termomodernizacja + wzmocnienie fundamentów) – 2 542 607zł.
- 2) niewielką liczbę mieszkań (9 lokali mieszkalnych, w tym dwa pustostany),
- 3) usytuowanie budynku w drugiej linii zabudowy,

podjęta została decyzja o wycofaniu budynku z eksploatacji zgodnie z wnioskiem Dyrektora MZGK.

W związku z odstąpieniem od umowy MZGK zobowiązany jest do pokrycia kosztów w wysokości **275 616,23 zł**, które Wykonawca poniósł w związku z realizacją umowy. W głównej mierze są to koszty zakupu stolarki okiennej oraz więźby dachowej. Wszystkie okna, które Wykonawca zakupił do budynku przy ul. Powstańców 21a udało się dopasować do innych budynków, w których również konieczna była wymiana okien. Okna zostaną wstawione do lokali w budynkach przy ulicy: Oświęcimskiej 24, Świerczyny 36, Miarki 7, 9, 11 (wymiana okien rozpocznie się od najbliższego poniedziałku). Więźba dachowa również zostanie wykorzystana do remontu dachów innych budynków.

Wszyscy najemcy jak również osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego otrzymają propozycję lokali zamiennych. Jeden z najemców przyjął już zaproponowaną lokalizację. Jeden najemca umówiony jest na poniedziałek na obejrzenie zaproponowanego lokalu. Propozycja dla kolejnego najemcy zostanie przesłana w najbliższych dniach. Pozostali najemcy otrzymają propozycję lokali zamiennych w najkrótszym możliwym czasie.

Wszystkie lokale zostaną wyremontowane i dopiero wówczas będą przekazywane do użytku najemcom budynku przy ul. Powstańców 21a.

W załączeniu przesyłam przeglądy techniczne budynku przy ul. Powstańców 21a z ostatnich pięciu lat.

**II Zastępca
Prezydenta Miasta
Mysłowice
(-) Mateusz Targoń**

Otrzymują:

1. Adresaci
2. Rada Miasta Mysłowice
3. IM a/a

