

ISSN 1427-2547 SWW 2711
PCN 4902 NAKŁAD 7000 EGZ.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK XX (267) CENA 37,00 zł W TYM VAT

5/2019

JAK UBEZPIECZYĆ WSPÓLNOTĘ

SKUTECZNA WALKA Z INTERNETOWYM HEJTEM

TECHNOLOGIA OBNIŻA KOSZTY OCHRONY

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZARZĄDU ZA BAŁAGAN

MIESZKAŃCY CENIĄ WARTOŚĆ ESTETYKI

We Wrocławiu zainteresowanie jakością przestrzeni jest tak duże, że ludzie sami wyszukują rozmaite programy dotacyjne. Mamy nawet wspólnotę, która dba o teren gminny: kosi trawę, przycina krzewy – mówi Ilona Buczkowska, kierownik Zespołu ds. Wspólnot Mieszkaniowych w spółce Wrocławskie Mieszkania.

Jak dużą częścią zasobu gminnego we Wrocławiu zarządza spółka Wrocławskie Mieszkania?

Skupiamy się na północno-wschodniej części miasta, zarządzamy ponad 600 nieruchomościami, w tym 585 budynkami mieszkalnymi należącymi w 100 proc. do gminy o powierzchni prawie 260 tys. metrów kwadratowych, a w 1446 nieruchomościach należących do wspólnot mieszkaniowych reprezentujemy gminę jako jednego z właścicieli. Pieczę nad pozostałą częścią zasobu miejskiego sprawuje Zarząd Zasobu Komunalnego, jemu na przykład podlega ścisłe centrum Wrocławia.

Skąd ten podział?

Zarząd Zasobu Komunalnego to jednostka budżetowa, my jesteśmy spółką prawa handlowego, zatem różnimy się zakresem zadań. Wrocławskie Mieszkania działają od 2007 roku i nie tylko reprezentują gminę jako właściciela nieruchomości, ale również świadczą usługi dla klientów zewnętrznych dotyczące zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, wynajmu powierzchni komercyjnych, wykonywania zadań remontowych na rzecz osób trzecich. Jako spółka prawa handlowego korzystają z szerokiego pakietu finansowania działalności.

Proszę krótko scharakteryzować tkankę mieszkaniową, jaką się zajmujecie.

Mamy wiele nieruchomości sprzed pierwszej wojny światowej i z okresu międzywojennego. To budynki trudne do zarządzania, niejednokrotnie objęte ochroną miejskiego konserwatora zabytków. Wszystkie inwestycje obwarowane są skomplikowanymi warunkami, przez co są kosztowne i pracochłonne. Przykładem może być Przedmieście Oławskie – historyczna dzielnica, poddawana dziś



rewitalizacji obejmującej renowację kamienic oraz uzupełnianie ubytków współczesną zabudową. Albo Sępolno i Biskupin, czyli Wielka Wyspa, bardzo za-
bytkowy rejon. Wszystkie działania, jakie tam prowa-
dzimy, mają na celu zachowanie historycznego rysu
obiektów.

Jakie inwestycje są tam najpilniejsze?

Przede wszystkim wymiana wysokoemisyjnych źró-
deł ciepła oraz termomodernizacja.

To bardzo kosztowne dla wspólnot mieszkaniowych
działania, dlatego miasto wspomaga właścicieli loka-
li oraz wspólnoty różnymi programami. Na szczę-
ście z roku na rok wzrasta świadomość mieszkańców
dotycząca nie tylko konieczności walki ze smogiem,
ale też estetyki oraz tego, że zabytkowa, historyczna
tkanka miejska przedstawia ogromną wartość i wy-
maga nakładów na remonty i konserwację. Właściciele
nieruchomości widzą, jak piękne mogą być efekty prac
rewitalizacyjnych. Przykładem jest kamienica przy ul.
Długosza, która jeszcze niedawno przedstawiała tra-
giczny widok. Została kompleksowo wyremontowa-
na łącznie z elewacją, odtworzono historyczne detale
architektoniczne. Zmieniła się nie do poznania. Tam
działa wspólnota mieszkaniowa z udziałem miasta, ale
właściciele lokali są bardzo zgodni, wiedzą czego chcą.

Czy najemcy lokali komunalnych w starych, przedwojen- nych kamienicach są zainteresowani ich wykupem?

To zainteresowanie wzrasta, bo zabytkowa substan-
cja mieszkaniowa to przede wszystkim cegła, duże
przestrzenie, wysokie lokale, przepiękne drewniane
podłogi, które można poddawać renowacji. Wszystko,
co dziś jest doceniane i poszukiwane. To mieszkania
z duszą, których ludzie coraz częściej szukają także na
rynku wtórnym.

Dzięki wykupowi liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta maleje?

Wykup lokali w starych kamienicach jest spory, sprze-
daż z roku na rok wzrasta, ale równolegle zaczynają
się wyodrębniać lokale w budynkach stuprocentowo
gminnych, powstają tam nowe wspólnoty. Oba proce-
sy mniej więcej się równoważą.

Czy we Wrocławiu wystąpił problem wyodrębniania własności budynków po obrysie?

Tak, i teraz borykamy się ze skutkami. Mamy nawet
budynki posiadające wspólne instalacje, rozdzielone
działkami, ale w każdym z nich działa odrębna wspól-
nota mieszkaniowa. Największy problem mieliśmy
z punktami gromadzenia odpadów. Każda wspólno-
ta ma obowiązek wskazać taki punkt, bo do miasta,
zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porząd-
ku w gminach, należy dostawa pojemników i wywóz
śmieci. Aby wspólnoty mogły się z obowiązku wywią-

zać, miasto uruchomiło program dzierżawy terenów
pod punkty gromadzenia odpadów. Czynnosc jest nie-
wielki, minimalna kwota to 35 zł netto miesięcznie
od punktu, ale stawkę z każdą wspólnotą negocjuje-
my odrębnie.

Udaje się je przekonać do dzierżawy? Przecież wspól- noty mogłyby oczekiwać, że to miasto będzie ponosić wszystkie koszty utrzymywania śmietników.

Dzierżawa jest korzystna, bo pozwala wspólnotom
przeprowadzić rozmaite inwestycje, na przykład zbu-
dować osłonę, zainstalować drzwi zamykane na klucz.
Projekt musi oczywiście zostać skonsultowany z na-
mi, wymaga tego zapis w umowie, ale wiele wspól-
not decyduje się na takie prace. Zdarza się, że kilka
wspólnot wspólnie występuje o dzierżawę punktu
gromadzenia odpadów i zgłasza się z projektem mo-

*Wyodrębnienie budynków po
obrysie spowodowało wiele różnych
problemów. Na przykład w trakcie
termomodernizacji okazuje się,
że styropian wraz z warstwą
elewacyjną wkracza na teren
miejski. W takiej sytuacji wspólnota
powinna wydzierżawić pas terenu.
W niektórych budynkach mamy
absurdalną sytuację, że schodki
prowadzące do klatek znajdują się
na terenie gminnym. Ktoś przecież
musi o nie dbać, remontować,
naprawiać.*

dernizacji. Ale wyodrębnienie budynków po obrysie
spowodowało wiele różnych problemów. Na przykład
w trakcie termomodernizacji okazuje się, że styropian
wraz z warstwą elewacyjną wkracza na teren miejski.
W takiej sytuacji wspólnota również powinna wy-
dzierżawić pas terenu. W niektórych budynkach mamy
absurdalną sytuację, że schodki prowadzące do kla-
tek znajdują się na terenie gminnym. Ktoś musi o nie
dbać, remontować, naprawiać. Jedynym wyjściem jest
ich wydzierżawienie wspólnotom. We wspólnotach,
którymi zarządza nasza spółka, na wszelki wypadek
ubezpieczyłam dodatkowo te schody, gdyby doszło na
nich do jakiegoś wypadku. Mieszkańcom niełatwo te
wszystkie niuanse prawne zrozumieć. Wspólnotom
dużo łatwiej przychodzi wystąpić o dzierżawę tere-

Wzrasta zainteresowanie wykupem mieszkań w starych kamienicach, bo takie budynki to przede wszystkim cegła, duże przestrzenie, wysokie lokale, przepiękne drewniane podłogi, które można poddawać renowacji. To mieszkania z duszą, których ludzie coraz częściej szukają także na rynku wtórnym.

nów z przeznaczeniem na rekreację. Tutaj stawki też nie są wygórowane, za teren do 1000 mkw. wynoszą 10 groszy za metr, nie mniej niż 35 złotych netto rocznie. Największy problem jest jednak z punktami gromadzenia odpadów, dlatego niezależnie od nastawienia wspólnot do dzierżawy miasto samo prowadzi program budowy osłon śmietnikowych.

Wymaga on zaangażowania finansowego wspólnot?

Nie, cały ciężar inwestycji spoczywa na mieście, zarówno jeśli chodzi o projekt, jak i wykonawstwo. W ramach Programu Inicjatyw Rad Osiedli w latach 2018/2019 na osiedlu Huby wybudowanych zostało sześć osłon śmietnikowych, w sumie będzie ich dziesięć. Powstają we wnętrzach podwórzowych, przy których funkcjonuje kilka, a nawet kilkanaście wspólnot. Ale po zakończeniu inwestycji wspólnoty muszą przejąć punkty gromadzenia odpadów w dzierżawę i będą zobowiązane do utrzymywania tam porządku oraz przeprowadzania wszelkich napraw i konserwacji. Wkładu finansowego wymagają od wspólnot inne programy wsparcia, na przykład termomodernizacji budynków znajdujących się w rejestrze zabytków.

Jak dużego?

Miejski konserwator zabytków udziela dotacji na remonty i termomodernizację w wysokości 70 proc. nakładów poniesionych przez właścicieli lokali wyodrębnionych. W przypadku lokali komunalnych oznacza to, że gmina Wrocław musi pokryć wydatki w 100 proc. Ale takie dotacje pozwalają przywrócić świetność na przykład budynkom przy ul. Norwida. Do programu przystąpiło tam 15 wspólnot mieszkaniowych. Ta ulica jest wyjątkowa, wytyczono ją w końcu XIX wieku, zabudowano kamienicami do ok. 1905 roku i dzisiaj jest wyjątkowym przykładem budownictwa czynszowego o podwyższonym standardzie. To piękny i cenny kawałek Wrocławia. Wspólnoty na sfinansowanie swojego wkładu mogą zaciągnąć kredyt, a w efekcie podwyższają składki na fundusz remontowy. Jednak to się opłaca, bo mieszkania w tak

wyremontowanych kamienicach znacznie zyskują na wartości.

Kto prowadzi procedurę inwestycyjną?

Zarządca wspólnoty mieszkaniowej, ale my, jako pełnomocnicy gminy, intensywnie w tym uczestniczymy – spółka zatrudnia inspektorów nadzoru z uprawnieniami. Kontrolujemy remonty, sprawdzamy jakość wykonania, jesteśmy na każdym etapie przedsięwzięcia. Ale nasz udział traktujemy jako pomoc dla wspólnot, w których mamy udziały, bo koszt remontu bywa tak duży, że niejednokrotnie posiłkujemy się przepisami prawa zamówień publicznych dla zachowania konkurencyjności i transparentności w wyborze wykonawcy. Na naszej stronie internetowej publikujemy zapytania ofertowe, bo wiadomo, że dziś niełatwo znaleźć firmę, która samodzielnie, ewentualnie z pomocą podwykonawców, przeprowadzi kompleksowy remont. Zarządca wspólnoty jest głównodowodzącym, ale my jako przedstawiciele gminy mocno go wspieramy w każdym zakresie.

Termomodernizacja obejmuje też wymianę nieekologicznych źródeł ciepła?

Temu akurat służą inne, dedykowane programy, adresowane głównie do właścicieli indywidualnych. Na przykład z programu Kawka+ osoby fizyczne mogą otrzymać dotację celową na realizację zadań inwestycyjnych, obejmujących trwałą likwidację systemu ogrzewania opartego na paliwie węglowym i jego zamianę na źródło ekologiczne. Dofinansowanie jest wysokie – do 12 tys. zł. Możliwe są też dotacje w przypadku uciepłowienia całego budynku. Oferuje je na przykład Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja SA. Inny dostawca ciepła, spółka Fortum, w takim przypadku w całości finansuje budowę przyłącza, a ewentualne wydatki związane z budową węzła rozkłada wspólnotom na raty. Programów naprawdę jest sporo, a zainteresowanie mieszkańców wzrasta, tym bardziej, że uchwała antysmogowa obliguje nas, aby do 2024 roku ostatecznie zlikwidować we Wrocławiu wszystkie piece węglowe. W zeszłym roku w zasobie mieszkaniowym zarządzanym przez naszą spółkę przeprowadzono prace związane z termomodernizacją i uciepłowieniem budynków wspólnot o wartości ponad 12 mln złotych.

Miasto ma jeszcze w swoich zasobach lokale komunalne z piecami węglowymi?

Tak, są budynki z piecami pozostające w stu procentach własnością gminy.

To chyba hamuje wykup lokali? Najemcy wolą poczekać, aż miasto na własny koszt przeprowadzi kompleksową termomodernizację.

Różnie z tym bywa, najemcy biorą pod uwagę fakt, że przy sprzedaży lokalu wartość bonifikaty, której wy-

ściowa stawka wynosi 90 proc., zmniejsza się o 0,3 proc. za każdy tysiąc złotych nakładu poniesionego przez gminę na remont budynku. Jest wyszczególniony katalog prac remontowych, które brane są tu pod uwagę.

A co z rewitalizacją podwórek wspólnot mieszkaniowych?

We Wrocławiu wspólnoty w większości nie mają własnych podwórek, bo budynki wyodrębnione zostały po obrysie. Mówimy raczej o wnętrzach podwórzowych, które są terenami gminnymi. Miasto co roku w swoim budżecie przewiduje ich rewitalizację i remonty i prowadzi prace na własny koszt – od projektu po wykonawstwo. Pojawiają się również dodatkowe programy, na przykład Grow Green, którego zadaniem jest przystosowanie miasta do zmian klimatu poprzez stworzenie demonstracyjnych rozwiązań zapewniających schronienie przed upałem, lokalne obniżenie temperatury, poprawę jakości powietrza i umożliwiających wykorzystywanie wód opadowych. To unijny program badawczy. Oczywiście we Wrocławiu działa również budżet obywatelski i tutaj wpływ mieszkańców jest decydujący, ponieważ to oni typują projekty do realizacji, takie jak budowa placów zabaw czy urządzanie miejsc rekreacyjnych. Mamy też przypadki, że wspólnoty występują do miasta o dokupienie terenów przyległych, bo chciałyby je zagospodarować zgodnie z własnymi pomysłami. Mieliśmy takie wnioski na Śępolnie, Biskupinie, Karłowicach, gdzie stoją piękne ponemieckie wille.

Wspólnoty na pewno chcą na przyległych terenach budować parkingi.

Gmina rzadko wyraża na to zgodę. Wnętrza podwórzowe nie powinny służyć parkowaniu, poza tym nie są na tyle duże, żeby pomieścić auta wszystkich mieszkańców. Nawet gdyby powstał parking, miejsca zawsze będzie za mało. Mimo wielu programów propagujących zdrowy tryb życia, jazdę rowerem, samochodów we Wrocławiu przybywa. Nie da się zaspokoić popytu na miejsca postojowe. Dlatego trzeba odgórnie ograniczać ten trend: miejsca rekreacji – tak, parkingi – nie.

Jeżeli wspólnota chciałaby mieć pod budynkiem plac zabaw, z jakiego programu miejskiego powinna skorzystać?

Z budżetu obywatelskiego. Dodatkowo rady osiedli mogą swoje potrzeby zgłaszać do Programu Inicjatyw Rad Osiedli. Dziś we Wrocławiu zainteresowanie jakością przestrzeni jest tak duże, że ludzie sami wyszukują rozmaite programy, dzwonią z pytaniami także do naszej spółki. Widać, że przywiązują coraz większą wagę do tego, w jakim otoczeniu żyją. Mamy nawet wspólnotę, która sama z siebie dba o teren gminny – kosi trawę, przycina krzewy, bo mieszkańcy

chcą mieć estetyczne otoczenie, w którym przyjemnie spędza się czas. Ludzie obserwują, co robią sąsiedzi. Wystarczy że jedna wspólnota wyremontuje kamienicę, a zaczyna się efekt domina – sąsiedzi też chcą mieszkać w pięknie odrestaurowanym budynku. Remont jednego budynku powoduje czasem, że kolejne trzy wspólnoty postanawiają podjąć się prac. W efekcie całe miasto pięknieje. Kiedyś na każdej świeżo odnowionej elewacji zaraz pojawiało się graffiti, dziś już nie. Czystość i estetyka są cenione coraz bardziej. ●

Rozmawiał: Sławomir Bukowski

PROJEKT GROW GREEN

Obcowanie z naturą to czysta przyjemność zwłaszcza dla osób, które większość swojego życia spędzają w gęsto zabudowanych dzielnicach dużych metropolii. Tam najtrudniej jest wygospodarować tereny zielone, które poza poprawą estetyki miałyby wpływ również na polepszenie warunków środowiskowych i klimatycznych danego miejsca oraz, co bardzo ważne, poprawę jakości życia. Europejskie miasta borykają się z coraz częstszymi powodziami, suszami, upałami, złą jakością powietrza. Ograniczone możliwości działania w obszarze zwartej zabudowy w metropoliach sprawiają, że potrzebne są zupełnie nowe rozwiązania i pomysły. Dlatego powstał projekt Grow Green. Na jego potrzeby zawiązało się konsorcjum złożone z 23 partnerów z 9 państw, którego liderami są trzy europejskie miasta: Manchester, Walencja i Wrocław. Wspólnie postanowiono opracować oparte na naturze rozwiązania (nature based solutions) umożliwiające lokalne zagospodarowanie i wykorzystanie wód opadowych, stworzenie oaz zieleni dających schronienie przed upałem, zapewniających zacienienie i lokalne obniżenie temperatury, aby zwiększyć odporność miasta na zmiany klimatu.

We Wrocławiu projekt Grow Green składa się z dwóch części – kształtem przypomina skrzydła motyla. Pierwszy obszar (prawe skrzydło) to obszar Śępolna i części Biskupina. W ramach projektu ma tam zostać zbadana ewolucja miasta-ogrodu, jak funkcjonuje po 100 latach i z jakimi problemami się boryka. Drugi obszar (lewe skrzydło) to obszar Ołbina, czyli dzielnica z intensywną zabudową śródmiejską, gdzie mieszka wiele osób potrzebujących kontaktu z zielenią w bliskim sąsiedztwie domu. Powstaną tam eksperymentalne rozwiązania oparte na parkach kieszonkowych i zielonej ulicy. Mają poprawić jakość życia. Mieszkańcy mają sami opiekować się powstałą zielenią, dbać o nią i czuć się za nią odpowiedzialni. We Wrocławiu projekt Grow Green jest koordynowany przez miasto i współrealizowany z Uniwersytetem Przyrodniczym oraz Agencją Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej S.A.