

Robert Szewczyk
Prezydent Olsztyna

Interpelacja
w sprawie rażącego zaniedbania lokalu komunalnego nr 8 w budynku przy ul.
Paderewskiego 4 przez ZLiBK, braku pomocy poszkodowanym mieszkańcom oraz
systemowego problemu nieogrzewanych pustostanów w Olsztynie

Na podstawie art. 24 ust. 3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym, składam interpelację w sprawie stanu technicznego i zarządzania komunalnym lokalem mieszkalnym nr 8 (usytuowanym bezpośrednio nad lokalem poszkodowanych mieszkańców w budynku przy ul. Paderewskiego 4 oraz w sprawie ogólnej polityki zarządzania pustostanami przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych (ZLiBK) oraz Wydział Polityki Lokalowej.

W kwietniu 2025 roku zmarł poprzedni najemca lokalu komunalnego nr 4 (kombatant), znajdującego się bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym poszkodowanych przy ul. Paderewskiego 4. Od tego czasu lokal pozostaje niezasiedlony. Tuż przed okresem zimowym (sezon grzewczy 2025/2026) ZLiBK podjął decyzję o demontażu piecyków gazowych w tym górnym lokalu (nr 4), całkowicie pozbawiając go źródła ogrzewania. W dniu 14 grudnia 2025 roku, w wyniku pozostawienia lokalu bez nadzoru i właściwego zabezpieczenia instalacji po demontażu, doszło do poważnego zalania całego pionu mieszkalnego. Woda lała się przez cały weekend. Właściciele lokalu znajdującego się piętro niżej musieli awaryjnie przyjeżdżać z Łodzi, aby ratować swój dobytek. Pomimo upływu czasu oraz pism kierowanych do ZLiBK, zakład ten unika odpowiedzialności. Odmawia ogrzewania pustostanu oraz zwrotu kosztów ogrzewania, które właściciele dolnego lokalu musieli ponieść. Poszkodowani byli zmuszeni też maksymalnie ogrzewać swoje mieszkanie zimą, aby ich własne ciepło (idące od dołu) chroniło wspólny, drewniany strop przed całkowitą degradacją ze strony wychłodzonego pustostanu. Wszelkie dotychczasowe zgłoszenia i wnioski mieszkańców kierowane do ZLiBK zostały przez tę instytucję całkowicie zignorowane i pominięte.

Ubezpieczyciel z polisy OC Gminy (Ergo Hestia) wypłacił rażąco zaniżoną kwotę bezsporną (2800 zł) w stosunku do realnych kosztów osuszenia i napraw technologicznych, które niezależny inżynier wycenił na 22 500 zł. Rodzina – z uwagi na opieszałość Miasta i zniszczenia – nie może zasiedlić swojego mieszkania ani posłać 3-letniego dziecka do przedszkola w Olsztynie.

Problem ten obnaża szerszą, skrajnie niebezpieczną praktykę rzekomego „szukania oszczędności” przez ZLiBK. Z oficjalnych danych wynika, że na około 3,8 tysiąca lokali komunalnych w Olsztynie, aż około 460 stanowią pustostany. Całkowite odcinanie ogrzewania w takich lokalach w okresie zimowym generuje ryzyko katastrofalnych awarii (zamarzanie rur) oraz niszczy substancję budowlaną sąsiednich, prywatnych mieszkań.

W związku z powyższym zwracam się z pytaniami:

1. Jakie konkretne działania podjął lub zamierza podjąć ZLiBK w celu natychmiastowego przywrócenia ogrzewania w lokalu komunalnym nr 8 przy ul. Paderewskiego 4, aby zapobiec dalszej degradacji stropu i zawilgoceniu budynku?
2. Czy ZLiBK zamierza polubownie rozpatrzyć wnioski poszkodowanych mieszkańców o zwrot kosztów ogrzewania poniesionych zimą w celu ratowania substancji budynku?
3. Jakie kroki podejmie Gmina Olsztyn (jako właściciel lokalu) w celu skłonienia ubezpieczyciela (Ergo Hestia) do rzetelnego i zgodnego z kosztorysem niezależnego inżyniera uregulowania szkody (22 500 zł) wyrządzonej w lokalu poniżej?
4. Kiedy ZLiBK lub Wydział Lokalowy doprowadzą do remontu i ponownego zasiedlenia lokalu komunalnego nr 8, aby przestał on generować zagrożenie dla budynku oraz w jaki sposób Gmina Olsztyn zamierza zrekompensować poszkodowanym lokatorom niemożność korzystania z ich własnego mieszkania?
5. Jak dokładnie wygląda podział zasobów i kompetencji w zakresie nadzoru nad pustostanami między ZLiBK a Wydziałem Lokalowym Urzędu Miasta Olsztyna? Który podmiot odpowiada za decyzję o wyłączeniu ogrzewania w lokalu nr 8 i braku jego ponownego zasiedlenia od kwietnia 2025 roku?
6. Ile spośród wszystkich pustostanów w Olsztynie znajduje się pod bezpośrednią pieczęą techniczno-administracyjną ZLiBK, a ile pozostaje w wyłącznej dyspozycji Wydziału Lokalowego?
7. Ile pustostanów znajdujących się w zasobach Gminy Olsztyn miało w sezonie grzewczym 2025/2026 całkowicie odłączone lub zdemontowane źródła ogrzewania? Ile podlegało ZLiBK a ile Wydziałowi Lokalowemu?
8. Czy ZLiBK posiada wewnętrzne procedury i analizy ryzyka dotyczące zabezpieczania termicznego pustostanów przed zamarzaniem instalacji wodno-kanalizacyjnych w trakcie zimy, a jeśli tak – dlaczego zawiodły one w omawianym budynku przy lokalu nr 8?
9. Jaki jest całkowity koszt napraw awarii spowodowanych zamarznięciem instalacji lub brakiem ogrzewania w olsztyńskich pustostanach komunalnych w ciągu ostatnich dwóch lat?

Z poważaniem,

Cedryk Kosiński