

Uzasadnienie

Pani Grażyna Piecuch jest najemcą lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 61,04 m² w budynku położonym przy ul. Kamiennogórskiej 34a w Lubawce. W budynku tym zamieszkuje ponadto 8 lokatorów. Gmina Lubawka stała się właścicielem wymienionej nieruchomości po przejęciu jej od Zakładów Przemysłu Dziwiarskiego „WATRA” w Lubawce. Budynek ten miał zapewnione dostawy energii cieplnej z wymienionych zakładów, a po ich upadłości ze Spółki „Jurtal”, która nabyła nieruchomość od syndyka masy upadłości. Po upadłości Spółki „Jurtal” zlikwidowana została kotłownia dostarczająca energię ciepłą do przedmiotowego budynku. Gmina Lubawka działając poprzez Zakład Budżetowy Gospodarki Mieszkaniowej problem zabezpieczenia ogrzewania mieszkań rozwiązała w ten sposób, że w siedmiu mieszkaniach wykonano samodzielne ogrzewanie gazowe, a w jednym elektryczne. Rodzina pani Grażyny Piecuch zdecydowała się na wykonanie ogrzewania c.o. węglowo – koksowego z powierzonych przez administrację budynku materiałów. Na wszystkie wykonywane w tej mierze prace uzyskano niezbędne opinie i zezwolenia. Administracja budynku nie miała sygnałów ani interwencji o nieprawidłowym funkcjonowaniu tak wdrożonych systemów ogrzewania mieszkań. W roku 2004 pojawiło się zgłoszenie od najemcy Henryka Tylko, że w najmowanym przez niego mieszkaniu wyczuwalny jest zapach spalin. Zlecona ekspertyza przez administratora Spółdzielni Kominarskiej potwierdziła w swej opinii, że przewód kominowy przechodzący w ścianie lokalu H. Tylko jest nieszczelny. Opinia Kominarskiej Spółdzielni Pracy została w tej mierze wraz z zaleceniami wydana 10 grudnia 2004 r. Administrator budynku wykonał prace uszczelniające zgodnie z zaleceniami i zgłoszono wykonane prace do odbioru. Uzyskana opinia Kominarskiej Spółdzielni Pracy potwierdziła prawidłowe uszczelnienie komina. Jednocześnie w opinii tej wskazano, że przewód kominowy jest zasmołowany poprzez stosowanie przez p. Grażynę Piecuch niewłaściwego opału. Zalecono lokatorowi zmianę opału na koks, dzięki czemu przewód kominowy doprowadzony zostanie do stanu używalności. Nie wykonanie tych zaleceń spowoduje niedrożność przewodu kominowego i uniemożliwi dalsze palenie w piecu c.o. W wyniku ponownych interwencji lokatorów, że stan z wyczuwalnym zapachem spalin nie został zlikwidowany Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 07 marca 2005 r. wydał decyzję nakazującą udroźnienie lub przebudowę przewodu kominowego. W tym miejscu należy wskazać, że p. G. Piecuch nie zastosowała się do zaleceń w sprawie zmiany opału. Wykonanie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wiązało się z przebudową komina, a to powodowało przejście z pracami budowlanymi przez mieszkania innych lokatorów lub budowa odrębnego komina. Oba rozwiązania wiązały się ze znacznymi nakładami finansowymi. Po zakończeniu sezonu grzewczego 2004/2005 administrator budynku podjął uzgodnienia z p. G. Piecuch w sprawie zmiany ogrzewania na gazowe wykazując przy tym skutki ekonomiczne. Wobec braku porozumienia z lokatorem Burmistrz Miasta Lubawka w dniu 3 listopada 2005 r. przedłożył p. G. Piecuch alternatywne rozwiązanie problemu, albo wyrazi zgodę na zmianę ogrzewania z węglowego na gazowe albo wyrazi zgodę na zmianę mieszkania na terenie gminy o porównywalnym standardzie. W wyniku wystąpienia Burmistrza Miasta p. G. Piecuch w dniu 08 listopada 2005 r. wyraziła zgodę na zmianę ogrzewania mieszkania na ogrzewanie gazowe. W tej sytuacji administrator budynku wykonał prace związane ze

zmianą ogrzewania, tym samym problem wyczuwalnych spalin przez lokatorów został rozwiązany.

Dla rozwiązania problemu w niniejszej sprawie szczególne znaczenie miały przepisy art. 61 w związku z art. 5 i art. 66 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Z 2003 r. Dz. U. Nr 207 poz. 2016 ze zm.), oraz art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 ze zm.) Wymienione przepisy nakładają na wynajmującego i na właściciela obowiązek zapewnienia sprawnego działania instalacji urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających korzystanie między innymi ze źródeł energii cieplnej.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w niniejszej sprawie przyjąć należy, że działania podejmowane w imieniu gminy przez Zakład Budżetowy Gospodarki Mieszkaniowej w zakresie rozwiązania problemu ogrzewania mieszkań po likwidacji centralnej kotłowni były działaniami poprawnymi i w dodatku przeprowadzonymi w uzgodnieniu z lokatorami, a nie w drodze arbitralnych rozstrzygnięć.

Mając na uwadze ustalenia stanu faktycznego i w nawiązaniu do przywołanego stanu prawnego stwierdzić należy, że ani Burmistrz Miasta Lubawka ani podległy mu Zakład Budżetowy Gospodarki Mieszkaniowej w Lubawce nie dopuścili się zaniedbania obowiązków w niniejszej sprawie. Rozwiązanie problemu p. G. Piecuch poruszonego w piśmie do Wojewody Dolnośląskiego nastąpiło nie w wyniku skargi, a w oparciu działania mające na celu wyeliminowanie stwierdzonych ewentualnych zagrożeń lub zdrowia lokatorów budynku przy ul. Kamiennogórskiej 34 a w Lubawce. Z tych też względów rozpatrując skargę p. Grażyny Piecuch należało przyjąć jak w treści uchwały.