

UZASADNIENIE

Gmina Lubawka jest właścicielem w 100% budynku komunalnego przy ul. Aleja Wojska Polskiego 46, składającego się z 5 lokali mieszkalnych. W tym w jednym z nich pod numerem 2 zamieszkują Państwo Ryba wraz z 6 dziećmi. W imieniu gminy zarząd nad nieruchomością sprawuje Zakład Budżetowy Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą przy ul. Zielonej 12. Pani Brygida Ryba uzyskała przydział na lokal nr 2 o pow. 41,95 m² w 1998 roku, wówczas była to 4 osobowa rodzina. W chwili wprowadzenia najemcy nie zgłaszali żadnych uwag, co do stanu technicznego lokalu. Przez wiele lat użytkowania przedmiotowego lokalu, ze strony skarżącego nie było żadnych skarg ani wniosków. Pierwsza notatka służbowa datowana jest na dzień 10.01.2007 roku, dotyczyła m.in. montażu „wentylacji” w lokalu. Po tej notatce pismem nr 568/2007 z dnia 26.02.2007 roku ZBGM informuje lokatora, że istniejąca wentylacyjna wykonana samowolnie jest wadliwa technicznie i wskazuje, aby powyższe błędy usunąć do dnia 31.03.2007 roku.

W lutym 2007 roku został przeprowadzony na zlecenie Zarządcy budynku przegląd techniczny wraz z oceną stanu technicznego budynku nr 46. W opinii sporządzonej przez posiadającego uprawnienia „budowlańca” stwierdza się m.in. że w lokalu Pani Ryba ściany są zwilgotniałe od wewnątrz, a wymiana okien drewnianych na PCV wykonana została bez nawietrzników i odpowiedniego rozszczelnienia. W uwagach podnosi się, że należy rozwiązać kwestię wentylacji w lokalu mieszkalnym P. Ryba.

W maju 2007 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze wszczął postępowanie administracyjne na wniosek lokatora w sprawie stanu technicznego budynku komunalnego przy Aleja Wojska Polskiego 46. Pismem nr 7356/14/1-07 z dnia 8 marca 2007 roku po przeprowadzeniu dowodu nr 27/2007 dotyczącego przedmiotowej skargi PINB wydał decyzję nr 7356/14/2-07, w której nakazuje zarządcy budynku przedłożenie protokołów okresowej kontroli budynku w zakresie m.in.: badań instalacji elektrycznej, gazowej, kominiarskiej, jak również sporządzenia ekspertyzy mykologicznej. Ponadto stwierdza się brak w lokalu wentylacji grawitacyjnej, istnienie zawilgocenia wewnątrz lokalu w postaci wykwitów i plam oraz wymianę drewnianych okien na szczelne z PCV. Stan techniczny budynku wg Inspektora jest dostateczny.

W dniu 21.05.2007 roku ZBGM zlecił Polskiemu Stowarzyszeniu Mykologii Budownictwa we Wrocławiu wykonanie ekspertyzy lokalu mieszkalnego nr 2 (umowa nr 14/07). Ekspertyzę wykonano i dostarczono w dniu 10.06.2007 roku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze. W dniu 14.08.2007 roku PINB decyzją nr 7356/14/12/5-07 nakazał usunięcie do dnia 15.09.2007 roku ze ścian lokalu mieszkalnego widocznych kolonii grzybów poprzez pokrycie ścian środkiem grzybobójczym „Boramon”, pozostałe zalecenia wymienione w pkt. 2-6 zalecono wykonać do dnia 21.12.2007 roku i 08.01.2008 roku. Od w/w wymienionej decyzji ZBGM w Lubawce odwołał się do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem PINB w Kamiennej Górze. W odwołaniu Zarządca podnosi, że w lokalu wykonano samowolnie wadliwą wentylację oraz wymieniono okna z drewna na PCV, a wilgoć pojawia się punktowo tylko w łazience na ścianach lokalu P. Ryba. Prana bielizna suszona jest w łazience i kuchni,

a przy obecnym zamieszkiwaniu przez 8 osobową rodzinę powstaje bardzo dużo wilgoci. W tym samym czasie Zarządca miał zamiar przystąpić do pokrycia ścian środkiem grzybobójczym. Jednak Państwo Ryba zgodnie z treścią notatki służbowej z dnia 13.09.2007 roku nie wyrazili zgody na udostępnienie lokalu. O powyższym fakcie w dniu 19.09.2007 roku został powiadomiony PINB w Kamiennej Górze.

W dniu 12.11.2007 roku decyzją nr 1907/2007 Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu po zbadaniu akt sprawy uchylił decyzję PINB w Kamiennej Górze w całości i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia. W sentencji decyzji stwierdza się, że *„nakazane w decyzji czynności – roboty budowlane, winny być na tyle precyzyjnie i dokładnie określone, aby ich wykonanie doprowadziło obiekt budowlany do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa”*, czego to nie określił w sposób jasny i precyzyjny PINB w Kamiennej Górze.

Podkreślić należy również fakt, że Zarządca budynku zwrócił się do Państwa Ryba o ponowne udostępnienie lokalu, celem usunięcia kolonii grzybów (pismo nr 2382/2007). Na to pismo 11.10.2007 roku najemca stwierdził, że udostępni mieszkanie jeśli otrzyma lokal zastępczy na ten czas oraz wątpli w skuteczność środka grzybobójczego, który został wskazany w ekspertyzie mykologicznej. Jednak na „końcu” znowu odmówił zgody na udostępnienie lokalu.

W dniu 17.10.2007 roku ZBGM poinformował inspektorat o wykonaniu samowoli budowlanej w lokalu nr 2 w zakresie wykonania wadliwej instalacji wentylacji oraz wymiany okien.

W odpowiedzi PINB przeprowadził kolejne postępowanie zakończone postanowieniem z dnia 04.12.2007 roku nakazującym wykonanie oceny stanu technicznego oraz wskazanie sposobu wykonania wentylacji (część graficzna i opisowa).

W dniu 14.04.2008 roku po upomnieniu ZBGM pismem nr 356/2007 dostarczył do PINB:

- ocenę stanu technicznego;
- wskazał sposób zabezpieczenia całego budynku przed wilgocią;
- wskazał sposób wykonania wentylacji w lokalu nr 2.

W międzyczasie Zarządca pismem nr 692/08 z dnia 21.04.2008 roku w wyniku skargi pozostałych lokatorów na P. Ryba przypominał o przestrzeganiu przepisów oraz utrzymaniu lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegania zasad współżycia w jednym budynku komunalnym. Na to pismo P. Ryba odpisała, że lokatorzy są stronniczy, że ją pomówili i że jest oburzona na groźby podnoszone pod jej adresem w cytowanym piśmie.

Decyzją nr 7356/14/12/04/08 z dnia 14.05.2008 roku PINB nakazał zarządcy wykonanie prac związanych bezpośrednio z utrzymaniem stanu technicznego tego budynku w zakresie m.in.: wykonania wentylacji, zlikwidowania kolonii grzybów, uzupełnienia braków tynku, przebudowy kominów, uzupełnienia ubytków pokrycia dachowego – do dnia 31.08.2008 roku.

Pismem z dnia 23.06.2008 roku Zarządca zobowiązał najemcę lokalu do wykonania wentylacji zgodnie ze wskazaniem nadzoru budowlanego. W odpowiedzi z dnia 23.06.2008 roku najemca odmówił wykonania prac określonych w piśmie twierdząc, że jest to zadanie zarządcy, a nie jej.

W dniu 05.09.2008 roku pismem nr 1734/2008 Zarządca poinformował nadzór budowlany o zakresie wykonania decyzji z dnia 14.05.2008 roku, a wykonano m.in.:

- przemurowano kominy oraz zamontowano drzwiczki wyciorowe;
- uzupełniono tynki elewacji;
- wykonano posadzkę betonową;
- wykonano opaskę odwadniającą wokół budynku oraz izolację pionową z folii kubełkowej.

W dniu 06.10.2008 roku Zarządca zwrócił się trybie pilnym do Urzędu Miasta w Lubawce o wskazanie lokalu zastępczego dla P. Ryba celem wykonania niezbędnych prac remontowych w lokalu nr 2, łącznie z likwidacją zagrzybenia.

Urząd Miasta w dniu 21.10.2008 roku wskazał lokatorom P. Ryba lokal zamienny przy ul. Bohaterów Stalingradu 12B/6 na okres do 6 miesięcy celem przeprowadzenia remontu w ich dotychczasowym lokalu. Jednakże w dniu 05.11.2008 roku ZBGM poinformował Urząd Miasta, że P. Ryba odmówił przyjęcia lokalu zamiennego wskazanego wcześniej, dlatego też wykonanie robót wcześniej określonych w tym lokalu jest niemożliwe.

Nadmienić należy, że przez tutejszy Urząd Miasta i ZBGM rozpatrywano skargę P. Ryba na pozostałych lokatorów oraz wzajemnie lokatorów na P. Ryba (skargi z dnia 05.06.2007 roku oraz z dnia 09.10.2007 roku). W tych sprawach przeprowadzono na zlecenie Burmistrza Miasta wizję lokalną, po której sporządzono notatkę służbową dnia 19.10.2007 roku, której ustalenia wszyscy lokatorzy zgodnie podpisali.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w niniejszej sprawie przyjąć należy, że działania Zakładu Budżetowego Gospodarki Mieszkaniowej były poprawne mimo uchybień dotyczących terminów. Trudno zgodzić się z twierdzeniem, że w budynku przy ul. Aleja Wojska Polskiego 46 i lokalu nr 2 nic nie jest robione, a sami lokatorzy są dyskryminowani, jak również, że nie przestrzega się odpowiednich przepisów. W uzasadnieniu ponad wszelką wątpliwość wskazano szeroki zakres robót, które zostały wykonane w budynku nr 46.

To, że wszystkie prace określone w stosownych decyzjach do tej pory nie zostały wykonane, bez wątpienia jest również winą samych lokatorów, którzy odmawiają współpracy z Zarządcą.

Dlatego też mając na uwadze w/w uzasadnienie skargę na działalność Kierownika ZBGM uznać należy za bezzasadną.

Natomiast w przypadku Burmistrza Miasta Lubawka skargę uznaje się również za bezzasadną, gdyż pisma załączone do skargi były do wiadomości Burmistrza, więc trudno oczekiwać, aby na nie była odpowiedź, co nie znaczy, że Burmistrz się sprawą nie interesował. W korespondencji dostarczonej przez Zarządcę są również pisma - skargi skierowane konkretnie do Burmistrza Miasta, na które to zgodnie z kompetencjami zainteresowani uzyskali odpowiedź w przewidzianych prawem terminach.

Sporządził:
Przewodniczący Rady Miejskiej w Lubawce
Wiesław Osiński