



Lębork, dnia 22.02.2022r.

**Pan Łukasz Kuriata  
Radny Rady Miejskiej w Lęborku**

**Dot.: stanu technicznego budynku przy ul. Sienkiewicza 12 w Lęborku.**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 31.01.2022r. w w/w sprawie informuję:

1. „*Jaki jest stan techniczny budynku przy ul. Sienkiewicza 12?*”

Budynek przy ul. Sienkiewicza 12 w Lęborku jest w stanie technicznym dobrym, zważywszy na technologię, w której został wzniesiony w 1910r. Jest on zdatnym do zamieszkiwania. Sukcesywnie prowadzone są prace remontowe tego budynku. W dwóch etapach w latach 2012 i 2014 zostało wymienione pokrycie dachowe. Natomiast w roku 2014 został przeprowadzony remont klatki schodowej (na dzień dzisiejszy zdewastowanej i wymagającej ponownego remontu), wymieniono instalację elektryczną oświetleniową klatki schodowej oraz przewody zasilające lokale mieszkalne, wymieniono okna na klatce schodowej oraz drzwi wejściowe do budynku od strony podwórza (niestety ze względu na ich dewastację wymagały one ponownej wymiany w roku bieżącym). Ponadto w ramach bieżących potrzeb prowadzone są takie prace remontowe jak przygotowanie lokali do ich ponownego zasiedlenia, usuwanie drobnych usterek, remont pieców kaflowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji elektrycznej, gazowej oraz wod. - kan.

2. „*Czy w mieszkaniach występuje grzyb bądź wilgoć?*”

Informację o problemie występowania wilgoci w jednym z mieszkań w budynku przy ul. Sienkiewicza 12 Urząd Miejski w Lęborku powziął z pisma z dnia 16.12.2021r. wystosowanego przez Przewodniczącą Komisji Gospodarki Miejskiej – najemca lokalu nie zgłaszał wcześniej tego typu uwag w komórce zajmującej się administracją budynkami, tj. w Referacie Zasobów Komunalnych. Lokal ten przed jego zasiedleniem przez obecnego najemcę w maju ubiegłego roku został gruntownie odremontowany. Najemca ten nie zgłaszał wówczas żadnych uwag co do jego stanu – w protokole z przekazania lokalu w pozycji dotyczącej ścian widnieje adnotacja: tynki całe, czyste, pomalowane. Ponadto żaden z wcześniej zamieszkujących ten lokal najemców nie zgłaszał problemu z jego zawilgoceniem – dysponujemy dokumentacją fotograficzną, która potwierdza brak zawilgocenia tego lokalu podczas jego eksploatacji przez innych najemców. Jest to pierwsze zgłoszenie dotyczące zawilgocenia ścian w tym lokalu. Po otrzymaniu informacji o występującym w lokalu zawilgoceniu został przeprowadzony przegląd przedmiotowego mieszkania. W jego wyniku ustalono, iż miejscowe powierzchniowe zawilgocenie ścian nie wynika z wady budynku a z nieprawidłowego użytkowania lokalu. Najemca lokalu został poinformowany pismem z dnia 19.01.2022r. (pismo to trafiło również do Komisji Gospodarki Miejskiej), iż w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości powinien ponownie zamontować zdemontowane przez siebie skrzydło drzwiowe między kuchnią a pokojem, poprawić montaż rolet okiennych w taki sposób by nie ingerowały w pracę nawiewników okiennych, intensywnie ogrzewać i wietrzyć lokal, ustawić meble w sposób umożliwiający cyrkulację powietrza, osuszyć i odnowić uszkodzone powłoki ścienne, rozważyć montaż okapu kuchennego nad kuchenką gazową. Zgodnie z art. 6b ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest

uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym” - w związku z tym wykonanie powyższych zaleceń leży po stronie najemcy lokalu.

Po takim rozstrzygnięciu sprawy do Urzędu Miejskiego w Lęborku wpłynęły kolejne trzy wnioski od mieszkańców innych lokali w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 12. Także w tych przypadkach były to pierwsze tego typu zgłoszenia dotyczące zawilgocenia lokali – dysponujemy dokumentacją fotograficzną potwierdzającą brak zawilgocenia tych mieszkań przed zasiedleniem ich przez obecnych użytkowników. Również w tych lokalach ich użytkownicy nie wnosili uwag co do ich stanu w momencie przyjmowania ich w najem (odpowiednio w 2014r., 2018r. i 2020r.). W wyniku dokonanych przeglądów technicznych ustalono, iż występujące w tych mieszkaniach miejscowe powierzchniowe zawilgocenia ścian, tak samo jak w przypadku pierwszego lokalu, nie wynikają z wady budynku a z nieprawidłowego użytkowania. Użytkownicy lokali zostali poinformowani o przyczynie oraz sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Między innymi stwierdzono ustawienie nawiewników okiennych w pozycji zamkniętej, niedrożne/zabrudzone kratki wentylacyjne, czy tak jak w pierwszym przypadku niewystarczające wietrzenie. Ze swojej strony zleciliśmy montaż nawiewników okiennych w dwóch lokalach – ich montaż pozwoli dopuścić do mieszkań powietrze z zewnątrz nawet pomimo niewystarczającego wietrzenia. Fakt, iż przyczyną zawilgocenia mieszkań nie jest wada budynku, a błędy w ich użytkowaniu potwierdza to, że problem ten dotyczy tylko części lokali (4 z 9 w tym budynku), znajdujących się w różnych lokalizacjach (dwa na I piętrze od strony ulicy, dwa na II piętrze od strony podwórza) oraz użytkowanych przez różny okres tj. odpowiednio pół roku, dwa, cztery oraz sześć lat. Nadmieniam również, iż na 9 lokali w tym budynku tylko użytkownicy 2 z nich posiadają ważne umowy najmu. Pozostali zamieszkują je bezumownie. Przypadek tych 2 lokali z ważnymi jeszcze umowami najmu dotyczy mieszkań ostatnio zasiedlanych, dla których nie upłynął jeszcze okres 12 miesięcy na jaki zawarto umowę. W przytłaczającej większości (z wyłączeniem jednego lokalu) powodem nie przedłużenia umów na następny okres jest notoryczne długotrwałe uchylanie się od uiszczania opłat czynszowych.

3. *„Jakie są główne źródła ciepła w lokalu numer 12 i w jakim znajdują się stanie?”*

Ogrzewanie tego lokalu stanowi piec kaflowy, którego stan techniczny w protokóle z przekazania lokalu w najem obecnemu użytkownikowi w 2017r. określono jako dobry (został on gruntownie odremontowany w 2016r). Na dzień dzisiejszy użytkownik lokalu nie zgłaszał problemów w jego funkcjonowaniu.

4. *„Jaki jest stan techniczny dachu? Kiedy były prowadzone remonty dachu budynku o numerze 12?”*

Dach wraz z jego pokryciem jest w stanie technicznym dobrym. Wymiana pokrycia dachu miała miejsce w dwóch etapach w latach 2012 i 2014.

5. *„W jakim stanie jest instalacja elektryczna w lokalu numer 12 oraz na klatce schodowej?”*

Instalacja elektrycznej w tym lokalu została wymieniona w 2016r. Jej stan techniczny w protokóle z przekazania lokalu w najem obecnemu użytkownikowi w 2017r. określono jako „kompletna – nowa”. Na dzień dzisiejszy użytkownik lokalu nie zgłaszał problemów w jej funkcjonowaniu. Ponadto instalacja elektryczna w całym budynku poddawana jest okresowej kontroli – ostatnia, która miała miejsce w 2020r., zakończyła się orzeczeniem, iż instalacja nadaje się do eksploatacji.

6. *„Kiedy po raz ostatni wykonana była ekspertyza dotycząca stanu budynku?”*

Budynek poddawany jest regularnie wszystkim wymaganym przepisami Ustawy Prawo budowlane kontrolom okresowym mającym na celu określać jego aktualny stan techniczny i przydatność do dalszego użytkowania. Ostatnia kontrola stanu technicznego budynku miała miejsce w dniu 13.08.2021r., stanu technicznego kominów w dniu 23.12.2021r., instalacji gazowej w dniu 14.10.2021r., a instalacji elektrycznej w dniu 17.06.2020r.

7. *„Czy lokatorzy zgłaszali potrzebę wykonania takowej ekspertyzy w ciągu ostatnich 5 lat?”*

Nie.

8. „Czy budynek był kiedykolwiek kontrolowany przez dozór budowlany?”

Jeżeli jako „dozór budowlany” rozumieć dogłębne oglądanie jego stanu technicznego to tak – pieczę nad jego stanem sprawuje Referat Zasobów Komunalnych Urzędu Miejskiego w Lęborku. Jeżeli pod sformułowaniem „dozór budowlany” kryje się jakiś zewnętrzny organ kontrolujący to nie.

9. „Czy w przedziale 10 lat była wykonana jakakolwiek ekspertyza?”

Tak jak było wspomniane w odpowiedzi na pytanie nr 6 budynek ten jest na bieżąco poddawany wszystkim wymagany prawem kontrolom. Są one prowadzone przez osoby posiadające wymagane prawem uprawnienia, wiedzę oraz doświadczenie. Ponadto w przypadku takiej potrzeby, np. na wniosek użytkowników lokali, przeprowadzane są bieżące doraźne kontrole przez posiadających odpowiednie wykształcenie i kwalifikacje pracowników Referatu Zasobów Komunalnych Urzędu Miejskiego w Lęborku.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Z up. BURMISTRZA  
*Teresa Ossowska-Szara*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

*Du*