



PREZYDENT MIASTA  
WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO

L.dz. ADM - 2015/ 17 /10

Wodzisław Śl., dnia 14.07.2010 r.

f

**Pan**

**Ryszard Zalewski**

**ul. XXX-lecia 11/9**

**44- 286 Wodzisław Śl.**

W nawiązaniu do Pana interpelacji złożonej na ręce Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego w sprawie: „usunięcia zagrzybienia w mieszkaniu komunalnym przy ulicy Prusa”, po wyjaśnieniach przedstawionych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. jako wynajmującego przedmiotowy lokal mieszkalny uprzejmie informuję :

Lokal mieszkalny przy ul. B. Prusa 20/8 jest jednym z dwudziestu lokali będących własnością Gminy Miasta Wodzisławia Śląskiego, położonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Prusa 20-24 w Wodzisławiu Śląskim, na nieruchomości w której Gmina Miasto Wodzisław Śląski, jako współwłaściciel, posiada 83,80 % udziału. Lokal mieszkalny będący przedmiotem interpelacji stanowi składową mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wodzisław Śląski. Omawiany lokal jest wynajmowany na zasadach określonych w Uchwale Nr XL/397/09 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego. Wynajmującym jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim. Najemcą lokalu przy ul. B. Prusa 20/8 są Państwo Monika i Arkadiusz Woldański. Wzajemne relacje pomiędzy wynajmującym a najemcą są oparte na zapisach Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).

Lokal przy ul. Prusa 20/8 został przez wynajmującego protokolarnie przekazany najemcy w dniu 16 maja 2008 r. Z tą samą datą została zawarta umowa najmu. W chwili obecnej w mieszkaniu przebywają, na pobyt stały, cztery osoby.

Omawiany lokal o powierzchni użytkowej 37,02 m<sup>2</sup> położony jest na trzecim piętrze, w szczytce budynku. Składa się z jednego pokoju przedzielonego ścianką działową, kuchni, łazienki i przedpokoju. Posiada loggię użytkową. Jest mieszkaniem pełno standardowym, wyposażonym w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę użytkową.

Zgodnie z zapisami protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia 16 maja 2008 r. wynajmujący przekazał najemcy przedmiot najmu w stanie dobrym, zdatnym do użytkowania. Najemca nigdy nie zwracał się do wynajmującego z zastrzeżeniami dotyczącymi eksploatacji mieszkania. Wynajmujący nigdy też przedtem nie przyjmował zgłoszeń od poprzednich najemców omawianego lokalu mieszkalnego dotyczących podobnego problemu. Ostatnia, bieżąca wizja w omawianym lokalu mieszkalnym była przeprowadzona przez wynajmującego w dniu 13.11.2009 r. i dotyczyła prawidłowości nastaw głowic termostatycznych. Podczas wizji najemca lokalu nie zasygnalizował żadnych problemów dotyczących pojawienia się pleśni w mieszkaniu.

W dniu 28.06.2010r. wynajmujący przeprowadził wizję w przedmiotowym lokalu mieszkalnym mającą na celu określenie jego stanu faktycznego pod kątem tematów wprowadzonych interpelacją. Komisja przeprowadzająca wizję stwierdziła: „widoczne naloty pleśni przy oknie balkonowym, przy nadprożu okna, za szafą oraz na samej szafie, w kuchni w narożu nad meblami, oraz za meblami kuchennymi. Mieszkanie użytkowane przez 4 osoby w tym dwoje dzieci. Mieszkanie wykończone: pokój (sufit w panelach PCV, ściany wytapetowane); kuchnia (ściany oraz sufity w panelach PCV, przy blatach płytki ceramiczne); łazienka (płytki ceramiczne do wysokości 2m, sufit malowany farbami akrylowymi). Pokój duży podzielony na 2 mniejsze ścianką działową którą wykonał poprzedni najemca. W wydzielonym pokoju brak grzejnika. Uszczelki w oknach powycinane zgodnie z poprzednimi zaleceniami kominiarza. Kratki wentylacyjne zabudowane, tzn. w łazience i kuchni brak możliwości swobodnego wyciągania oraz czyszczenia przez najemcę. Kratka wentylacyjna w drzwiach łazienkowych zgodna z obowiązującymi przepisami, brak drzwi kuchennych (przedstawianie się pary powstałej podczas gotowania do innych pomieszczeń). Mieszkanie szczytowe. Brak docieplenia ściany szczytowej na wysokości całego mieszkania. Wizja przeprowadzana w okresie letnim

w dobrych warunkach pogodowych. Bez możliwości sprawdzenia mieszkania w okresie zimowym, w którym prawdopodobnie doszło do zawilgocenia. Prawdopodobne przyczyny zapleśnienia: złe wietrzenie pomieszczeń, zabudowa panelowa powodująca niedostateczne przyjmowanie wewnętrznej wilgoci w ściany i sufity lokalu. Kumulacja pary między panelami a ścianami. Dosunięte meble kuchenne do ścian również mogą powodować brak wymiany powietrza za meblami. W trakcie wizji kominiarz zalecił w celu zwiększenia działania wentylacji: zabudowanie nawiewników okiennych w ilości dwóch sztuk i wykonanie kratki wentylacyjnej w pokoju. Obudowane przez najemcę kratki wentylacyjne należy przebudować w ten sposób by była możliwość ich czyszczenia. Należy również uzupełnić docieplenie budynku.”


Wnioskiem zasadniczym i bezspornym, wynikającym z przeprowadzonej wizji staje się fakt, że przyczyną powstania pleśni w omawianym lokalu mieszkalnym była nadmierna wilgotność powietrza. Z doświadczeń wynajmującego oraz biorąc pod uwagę zastosowanie w zajmowanym przez najemcę lokalu mieszkalnym nieprzepuszczalnych powietrze okładzin ściennych oraz sufitowych należałoby winą za powstałą sytuację obciążyć najemcę lokalu. Niemniej biorąc pod uwagę fakt, że podwyższenie wilgotności w mieszkaniu mogło być także spowodowane brakiem ocieplenia ściany zewnętrznej, przyległej do lokalu, przez dłuższy okres czasu a powstałego z przyczyn niezależnych od najemcy i stojących po stronie wynajmującego, częścią winy za zaistniałą sytuację można obciążyć wynajmującego i jednocześnie zarządcę budynku.

Takie też założenie, dotyczące rozwiązania przyczyn i skutków powstawania pleśni w omawianym lokalu mieszkalnym przyjął Zastępca Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego podczas spotkania z najemcą mieszkania Panią Moniką Waldańską na przyjęciu stron w dniu 5.07.20010 r. Zgodnie z zapisami protokołu z przyjęcia stron, Zastępca Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego Dariusz Szymczak podjął następujące decyzje i dyspozycje:

1. Celem poprawy cyrkulacji powietrza w mieszkaniu, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej jako wynajmujący założy niezwłocznie nawiewniki do okien w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.
2. W uzgodnionym z najemcą lokalu mieszkalnego terminie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej jako wynajmujący wykona remont w omawianym lokalu w zakresie skucia zapleśniałych tynków, odgrzybienia i położenia nowych tynków.

3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej jako zarządca budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Prusa 20-24 dokona stosownych uzgodnień i niezwłocznie przeprowadzi uzupełnienie brakującego docieplenia ściany szczytowej budynku. Zarządca budynku od października ubiegłego roku prowadzi rozmowy z Zakładem Energetycznym Vattenfall celem wymiany przewodowej linii energetycznej biegnącej równoległe do szczytu budynku na linię kablową. Umożliwi to ustawienie rusztowania i wykonanie brakującej warstwy docieplenia ściany.
4. W przypadku konieczności opuszczenia przez najemcę zajmowanego lokalu mieszkalnego na czas remontu, Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego zabezpieczy dla najemcy lokal zastępczy.

Reasumując informuję, że na podstawie przedstawionych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. wyjaśnień oraz biorąc pod uwagę decyzje Zastępcy Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego przedstawione przez Pana w interpelacji zagadnienia zostaną w najbliższym czasie rozwiązane. Bardzo ważną rzeczą jest też pouczenie najemcy o takim sposobie użytkowania lokalu mieszkalnego by w przyszłości nie doprowadzić do podobnych problemów.



PREZYDENT MIASTA  
Mirosław Kieca

Otrzymują:

1. Adresat
2. Przewodniczący Rady Miejskiej  
Wodzisławia Śląskiego  
Lech Litwora
3. A/a