



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, dnia 05.08.2013r.

do: WOP-I-RO.0003.1128.2013.KS

**Pani Wioletta Kulpa
Radna Miasta Płocka**

dotyczy: remontu wykonanego przez MZGM-TBS lokalu nr 19 zlokalizowanego w budynku przy ul. Bielskiej 28

W odpowiedzi na interpelację nr 1128 złożoną między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 25.07.2013 r., zgodnie z informacją uzyskaną od Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., uprzejmie wyjaśniam co następuje:

Zgłoszone, przez najemcę lokalu nr 19 w budynku przy ul. Bielskiej 28, usterek uznane zostały w dniu 18.07.2012 r. przez komisję składającą się z przedstawicieli Urzędu Miasta Płocka i MZGM-TBS Sp. z o.o. za zasadne tylko w zakresie remontu podłogi w dużym pokoju i przedpokoju oraz montażu drzwi wejściowych. W dniu 24.07.2012 r. została odebrana naprawa gwarancyjna w zakresie uzgodnionym z najemcą lokalu bez zastrzeżeń ze strony administratora jak i najemcy. Naprawa polegała na wymianie drzwi wejściowych na nowe oraz na przełożeniu płyt HDF w w/w pomieszczeniach. Kolejne reklamacje najemcy lokalu złożył pisemnie w dniu 29.05.2013 r. oraz w dniu 15.07.2013 r. i dotyczyły one usterek, które pojawiły się podczas użytkowania zamieszkałego lokalu. W dniu 18.07.2013 r. w siedzibie spółki odbyło się spotkanie, podczas którego uzgodniono z najemcą lokalu, iż odbędzie się ponowna komisyjna kontrola lokalu przy udziale przedstawicieli Urzędu Miasta Płocka oceniająca zastrzeżenia najemcy i skutkująca, w przypadku ich potwierdzenia przez komisję, wystąpieniem do wykonawcy o usunięcie usterek w ramach gwarancji. W/w kontrola została przeprowadzona w dniu 31.07.2013 r. przy udziale przedstawiciela wykonawcy i w obecności Pani Radnej oraz Pana Stanisława Szkopka Przewodniczącego Rady Mieszkańców Osiedla Kochanowskiego.

Urząd Miasta Płocka

Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK

tel.: 24 367 14 06, faks: 24 367 17 14, krzysztof.izmajlowicz@plock.eu, www.plock.eu

Podczas kontroli najemca zgłosił konieczność:

1. wymiany wykładziny we wszystkich pomieszczeniach,
2. wykonania z litych (całych) płyt podłogi w celu zmniejszenia ilości połączeń,
3. likwidacji przerw na łączeniach płyt,
4. montażu syfonu pod zlewem w kuchni,
5. wymiany 3 sztuk głowic termostatycznych,
6. wygładzenia poprzez wytynkowanie wnęki na wodomierze w łazience,
7. udrożnienia przewodu wentylacyjnego w kuchni,
8. wymiany kratki wentylacyjnych z montowanych przy użyciu silikonu na montowane na „zatrzaski”.

Ad 1,2,3.

Podczas kontroli stwierdzono „pociętą” wykładzinę PCV w kuchni oraz w dużym pokoju na łączeniu podłogi z płyt i muru konstrukcyjnego w progu drzwiowym oraz widoczne miejscowe odkształcenia na wykładzinie w dużym pokoju od wkrętów, którymi przymocowana jest płyta do drewnianych legarów. W ocenie przedstawicieli MZGM TBS Sp. z o.o. decydujący wpływ na stan faktyczny wykładziny w kuchni ma używanie w pomieszczeniu fotela na kółkach – w miejscu pociętej wykładziny brak jest bowiem łączenia płyt mogącego powodować przecieranie wykładziny. Odnośnie pozostałych stwierdzonych uwag dotyczących wykładziny i przerw w łączeniach płyt, za główną przyczynę uznano układ konstrukcyjny podłogi w lokalu, bowiem jest to podłoga drewniana na legarach drewnianych, który jest częścią wspólną nieruchomości (budynek jest własnością wspólnoty mieszkaniowej). Powyższy układ i praca całej podłogi powoduje również uwidocznienie łączenia płyt, jak i łączenia płyt z elementami murowanymi w progach drzwiowych ścian konstrukcyjnych. Wniosek najemcy o ułożenie litych płyt może być przedmiotem rozpatrzenia w przypadku podłogi w przedpokoju, gdzie łączenia podłużne występują co ok. 40 cm. W pozostałych pomieszczeniach nie stwierdzono zagęszczenia łączeń płyt. Z informacji spółki wynika iż, najemca jeszcze przed zakończeniem remontu lokalu wnioskował o wykonanie nowej posadzki cementowej i został wówczas poinformowany o konieczności racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi i nie rozszerzaniu zakresu remontu na elementy, które stanowią własność wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem MZGM TBS Sp. z o.o. oczekiwania najemcy dotyczące posadzki przy obecnym układzie konstrukcyjnym nie są możliwe do spełnienia.

Ad 4,5.

Uwagi najemcy zostały uznane.

Ad 6.

Uwagi najemcy zostały uznane, przy czym należy stwierdzić, że w praktyce wnęki licznikowe o niewielkich wymiarach z uwagi na występujące urządzenia, orurowanie oraz sporadyczny dostęp standardowo nie są wykańczane.

Ad 7.

Przewód wentylacyjny, o którego udrożnienie wnosi najemca, stanowi część wspólną budynku i obciąża właściciela nieruchomości tj. wspólnotę mieszkaniową. Spółka poinformowała, iż zwróci się pisemnie do administratora wspólnoty o pilne udrożnienie wentylacji w kuchni.

Ad 8.

Stwierdzono, iż sposób montażu krutek wentylacyjnych jak i sam typ krutek jest zgodny z obowiązującymi przepisami.

Przedstawiciel MZGM TBS Sp. z o.o. poinformował, iż wnioskowane przez najemcę uwagi i usterki, pomimo rozbieżności w ocenie zasadności usunięcia, zostaną przekazane wykonawcy do wykonania w ramach 24 miesięcznej gwarancji.

Jednocześnie pragnę poinformować, że z uwagi na występujące w latach poprzednich przypadki zawyżonych wymagań w zakresie remontu lokali przed ponownym zasiedleniem przyjęto Zarządzeniem nr 2846/2013 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 4 marca 2013r. załącznik nr 2 „Wytyczne do zakresu remontów pustostanów” (stanowiący załącznik do interpelacji nr 1128), które mają na celu zracjonalizowanie wydatkowania środków publicznych na w/w remonty.

Ponadto informuję, iż w roku 2012 Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. nadzorował na rzecz Gminy Miasto Płock 68 remontów lokali przed ponownym zasiedleniem i nie odnotował uwag ze strony najemców dotyczących jakości remontów.

Zgromadzenie
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA
Krzysztof Izmayłowicz

Otrzymują:

1. Adresat
2. BRM w/m
3. WOP w/m
4. WGM-I-ZG a/a

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, Stary Rynek 1
06. 08. 2013 *Blu*