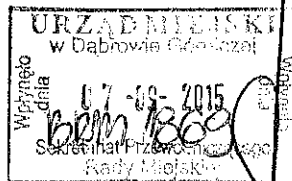


**PREZYDENT MIASTA
DĄBROWY GÓRNICZEJ**
woj. śląskie

WKM.0003.121.2015.BK



Dąbrowa Górnicza dn. 3.09.2015 r.

Pan Piotr Chaluda
**Radny Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej**

Dotyczy: interpelacji nr BRM.0003.477.2015 z dnia 21 sierpnia 2015 r.

W odpowiedzi na interpelację złożoną w dniu 21 sierpnia 2015 r., uprzejmie wyjaśniam, że budynek zlokalizowany przy ul. Górników Redenu 2 w Dąbrowie Górniczej stanowi wspólnotę mieszkaniową, w której skład wchodzi lokale mieszkalne wykupione, lokale mieszkalne niewykupione oraz lokale użytkowe wykupione i niewykupione. Właścicielem zarówno lokali mieszkalnych niewykupionych jak i niewykupionych lokali użytkowych jest Gmina Dąbrowa Górnicza, reprezentowana przez MZBM, która z tego tytułu wnosi stosowne opłaty na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Należy zaznaczyć, że w przypadku lokalu o nazwie „Bar Mleczny” oraz lokalu „Well Done”, zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, MZBM uiszcza za nie wyższe opłaty na fundusz eksploatacji niż dla pozostałych lokali użytkowych niewykupionych. Budynek wspólnoty jest zarządzany przez Zarząd wybrany spośród jego mieszkańców. Administrowanie budynkiem Zarząd zlecił prywatnemu podmiotowi gospodarczemu.

Zgodnie z ustawą o własności lokali:

- a) zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali,
- b) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, (...), uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Do pomieszczeń wspólnych zalicza się między innymi fundamenty, ściany konstrukcyjne, dachy, stropy międzykondygnacyjne, przewody kominowe, spalinowe i wentylacyjne. Utrzymanie, konserwacje i remonty części wspólnych powinny być finansowane ze środków wspólnoty mieszkaniowej.

Odpowiedzialność za stan techniczny budynku wraz z infrastrukturą i częściami wspólnymi ponosi Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

Według informacji uzyskanych z MZBM:

Najemca omawianego lokalu użytkowego mieszczącego się przy ul. Górników Redenu 2 wynajął go w trybie wygranego ustnego przetargu nieograniczonego, począwszy od dnia 1 stycznia 2015 r. Zamiarem było prowadzenie w lokalu działalności gastronomicznej – restauracji ze zdrowym żywieniem.

W celu prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej, koniecznym było jego wcześniejsze przystosowanie do takiego profilu, poprzez wykonanie przez Najemcę prac modernizacyjno - adaptacyjnych, spośród których część jest związana z ingerencją w część nieruchomości

wspólnej. Wyrażenie zgody na jakąkolwiek ingerencję w nieruchomość wspólną zależy od właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Górników Redenu 2.

Najemca, począwszy od stycznia 2015 r., wielokrotnie zwracał się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (na piśmie, drogą mailową i ustnie) o wyrażenie zgody na wykonanie pewnych prac na nieruchomości wspólnej, w tym o wyrażenie zgody na uszczelnienie na swój koszt przewodu wentylacyjnego atestowanym wkładem typu ALUFOL, pomimo tego że ten obowiązek spoczywał i spoczywa nadal na Wspólnocie Mieszkaniowej i jej Zarządzie, przewód ten stanowi bowiem część nieruchomości wspólnej.

Powyższe prośby kierowane do Zarządu Wspólnoty pozostawały bez echa, do czasu kiedy to Zarząd orzekł, że wszelkie decyzje i zgody na prośby i propozycje Najemcy, zależą od właścicieli tworzących Wspólnotę i prawdopodobnie zostaną podjęte na corocznym zebraniu mającym się odbyć w marcu 2015 r.

Coroczne zebranie właścicieli istotnie odbyło się w dniu 25 marca 2015 r., na którym właściciele podjęli uchwały w sprawach dotyczących lokalu użytkowego, a mianowicie między innymi uchwałę nr 1a/2015 i nr 1b/2015 udzielającą Zarządowi pełnomocnictwa do podpisania zgody dla Najemcy na sprzedaż alkoholu i wydanie pozwolenia na przyłączenie gazu ziemnego do lokalu, po spełnieniu pewnych wymagań. Postawione wymagania dotyczyły między innymi adaptacji lokalu w taki sposób, aby nie zakłócało to korzystania z lokali mieszkalnych w budynku – w szczególności: remontu nieszczelnych kominów, de facto o których stan techniczny powinna dbać właśnie Wspólnota Mieszkaniowa i jej Zarząd jako o część wspólną nieruchomości, a nie Najemca. Również okresowa kontrola szczelności przewodów kominowych i wentylacyjnych należy do obowiązków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pomimo tego dążąc do uzyskania akceptacji Zarządu Wspólnoty na prowadzenie działalności gospodarczej, Najemca na własny koszt zlecił wyspecjalizowanej firmie kominiarskiej wykonanie ekspertyzy przewodów wentylacyjnych z lokalu i uzyskał opinię o konieczności uszczelnienia przewodu wkładem ALUFOL, względnie dobudowania nowego komina izolowanego i poprowadzenia go po ścianie zewnętrznej budynku ponad dach, które to prace również deklarował wykonać we własnym zakresie, po wcześniejszym wyrażeniu na to zgody Zarządu. Mimo spełnienia wymogu z wyżej wymienionej uchwały oraz deklaracji wypełnienia innych wymagań - Zarząd Wspólnoty przez dłuższy czas nie odniósł się w żaden sposób do powyższego, mimo że dbałość o część wspólną nieruchomości, jaką niewątpliwie są przewody kominowe: wentylacyjne i spalinowe, należy do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej i jej Zarządu, jak już parokrotnie podkreślono.

Dopiero pismem z dnia 08 czerwca 2015 r., skierowanym do MZBM i Najemcy, Zarząd w składzie pomniejszonym o dwóch członków, przedstawił swoją **odmowną decyzję** informując, że:

- nie wyraża zgody na uszczelnienie przedmiotowego przewodu wentylacyjnego wkładem ALUFOL, bowiem z doświadczeń członków Zarządu związanych z zastosowaniem takiego uszczelnienia przewodów wynika, że nie spełniają one swojej roli,
- nie wyraża zgody na dobudowanie nowego zewnętrznego komina ze względu na pogorszenie estetyki budynku oraz możliwy spadek wartości lokali z tego tytułu, a także narażenie niektórych członków wspólnoty na konieczność znoszenia widoku przedmiotowego komina za oknami.

Taki stan rzeczy, to znaczy, brak zainteresowania i dbałości Zarządu o przypisaną mu ustawowo część nieruchomości wspólnej (przewód wentylacyjny), utrzymywał się do końca lipca 2015 r. kiedy to, po siedmiu miesiącach oczekiwania przez Najemcę oraz MZBM na jakąkolwiek pozytywną decyzję Zarządu, od dnia 1 sierpnia 2015 r. Najemca rozpoczął swoją działalność w omawianym lokalu użytkowym pod nazwą „Well Done”.

Rozpoczęcie działalności w lokalu, głównie przygotowywanie grillowanych potraw i związana z tym emisja oparów kuchennych do omawianego przewodu wentylacyjnego, spowodowały, na skutek jego nieszczelności, wydobywanie się wspomnianych oparów w lokalach mieszkalnych nr 42, 45, 48. Fakt ten spowodował również wzmożoną aktywność Zarządu, który doprowadzał dwukrotnie do wezwania do budynku Straży Pożarnej. Z intencji Zarządu

Wspólnota została również złożone w tej sprawie zawiadomienie do PINB i Sanepid-u. Jednocześnie pismem z dnia 5 sierpnia 2015 r., skierowanym do MZBM i Najemcy, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zdecydował się wreszcie poinformować, że wyraża zgodę na uszczelnienie przewodu wentylacyjnego w lokalu użytkowym „Well Done”. Wobec takiego stanu rzeczy Najemca, w porozumieniu z MZBM, mając na uwadze dobro mieszkańców kl. IV tego budynku oraz możliwość bezproblemowego prowadzenia działalności lokalu gastronomicznego, zdecydował o zleceniu na swój koszt wyspecjalizowanej firmie kominiarskiej uszczelnienia spornego przewodu wentylacyjnego atestowanym kwasoodpornym wkładem ALUFOL, co zostało wykonane w dniu 21 sierpnia 2015 r.

Aktualnie na wniosek jednego z właścicieli lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku jest prowadzone przez PINB w Dąbrowie Górniczej postępowanie dotyczące stanu wentylacji klatki nr IV. Tym samym w dalszym debatowaniu nad stanem wentylacji należy się wstrzymać do czasu zajęcia stanowiska przez ten uprawniony organ nadzoru budowlanego.

Reasumując należy stwierdzić, że:

w lokalu gastronomicznym, który jest przedmiotem interpelacji, poprzednio prowadził działalność gospodarczą dwa podmioty prawa handlowego i ich funkcjonowanie nie wzbudzało kontrowersji ze strony wspólnoty.

Nie należy do obowiązków i kompetencji dyrektora MZBM dostosowywanie lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym: kontrola szczelności przewodów kominowych i wentylacyjnych. Jak już wcześniej zaznaczano, wspólnota mieszkaniowa budynku przy ul. Górników Redenu 2 posiada własny Zarząd, który jest odpowiedzialny za stan techniczny i funkcjonalność części wspólnych nieruchomości. MZBM, reprezentujący we wspólnocie mieszkaniowej Gminę Dąbrowa Górnicza, ma takie same prawa jak każdy inny właściciel i ma prawo oczekiwać, że stan techniczny budynku jest zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego. Na realizację między innymi tego zadania są gromadzone środki na funduszach eksploatacyjnym i remontowym wspólnoty mieszkaniowej.

Pomimo daleko idącej ze strony Najemcy lokalu użytkowego chęci współpracy ze wspólnotą mieszkaniową oraz wyrażenia woli wykonania na własny koszt uszczelnienia przewodu wentylacyjnego lub też wykonania alternatywnego osobnego komina, Zarząd wspólnoty, z powodów tylko jemu zrozumiałych, od siedmiu miesięcy ewidentnie i konsekwentnie, sprzeciwiał się rozpoczęciu działalności w przedmiotowym lokalu, blokując wszelkie działania, ignorując wszelkie próby nawiązania współpracy. Poprzez irracjonalne i szkodliwe dla wspólnoty mieszkaniowej działania zarządu, przewód wentylacyjny został uszczelniony dopiero po siedmiu miesiącach, licząc od daty pojawienia się tego zagadnienia.

Ponadto należy stwierdzić, że o wszystkich opisanych powyżej sprawach Zarząd, był doskonale poinformowany a mimo to, że był to jego obowiązek, nie podejmował żadnych działań w kierunku sprawdzenia przewodów wentylacyjnych z tego lokalu użytkowego, być może z innych również, zmuszając tym samym zarówno Najemcę lokalu do ponoszenia podwójnych kosztów: z tytułu braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej i utratę przez niego spodziewanego zysku, z jednoczesnym wydatkowaniem środków tytułem czynszu najmu.

Z poważaniem,

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej
2. Wydział Administracyjny
Referat Organizacyjny
3. MZBM

Z-CA PRZYZYWIENIA MIASTA

Paweł Gocyla