

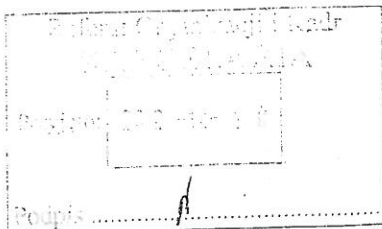


ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
os. Złotej Jesieni 14
31-828 Kraków
tel. 012 634 39 00 ; 012 634 38 35

Kraków, dnia

10 GRU. 2010

Nasz znak: TT.13-432-2033/10



Referat Finansowo - Księgowy
w/m

Dotyczy: korekty kosztów prac wykonanych w ramach remontu pustostanu przy ul. Rydla 17/37 – zgodnie z umowa nr 001/14169/10 z dnia 14.06.2010 przez Zakład Remontowo – Budowlany Marek Głuc ul. Okólna 3/15, 30-669 Kraków

Referat Techniczny zwraca się z prośbą o obciążenie wykonawcy remontu pustostanu przy ul. Rydla 17/37 kwotą 3489,79 zł brutto.

Informujemy, że Najemczynie przedmiotowego lokalu mieszkalnego zgłosiła po zasiedleniu usterki, których zasadność w większości komisyjnie potwierdzono. Za zgodą wszystkich stron uczestniczących w komisji przychylono się do życzenia Najemcy, by zausterkowane prace pomniejszyły wartość kosztorysu powykonawczego pustostanu. Natomiast Najemczynie zobowiązała się do wykonania prac i montażu urządzeń ujętych w notatce z dnia 26.11.2010 we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.

Dokonałiśmy wyceny wyszczególnionych robót, których zakres i wartość została zaakceptowana przez wykonawcę i który zobowiązał się do wpłaty kwoty wg obciążenia na wskazane konto.

W załączeniu przekazujemy kserokopię notatki służbowej z dnia 26.11.2010 i oryginał kosztorysu robót ujętych w notatce, zaakceptowany przez wykonawcę.

Otrzymują:

1x Adresat

1x TT.13 a/a 08122010

Barłan

Wojciech

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/634-39-74, fax 012/634-38-35

Za zgodność odpisów z oryginałem
21 PAŹ 2011 *Matras*
data i podpis

08 GRU. 2010

Y
Abh



ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
os. Złotej Jesieni 14
31-828 Kraków
tel. 012 634 39 00 ; 012 634 38 35

Kraków, dnia 10.12.2010

Nasz znak: TT.13-432-2033/10

Referat Organizacji i Kadr
KANCELARIA
Przyjęto: 29.12.2010
Podpis:

ul. L. Rydla 17/37
30-122 Kraków

Dotyczy: korekty prac wykonanych w ramach remontu pustostanu przy ul. Rydla 17/37.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie informuje, że w wyniku ustaleń komisji, która odbyła się w dniu 26.11.2010, zostały zausterkowane następujące prace oraz wmontowane urządzenia, po wykonaniu w ramach remontu lokalu mieszkalnego (pustostanu), obecnie zajmowanego przez Panią:

- rura odprowadzająca spaliny od pieca gazowego, łazienkowego
- umywalka wraz kompletem wsporników, odpływem i baterią
- wanna wraz z podejściem i wykonaniem redukcji
- do wymiany śruby mocujące dolnopłuk
- deska sedesowa
- kuchnia gazowa 4-płomienna z piekarnikiem gazowym
- wymiana posadzki z terakoty w kuchni wraz z progiem
- wymiana ościeżnicy w łazience
- wymiana skrzydła drzwiowego w kuchni
- doszczelnienie białym akrylem połączeń części poziomych i pionowych ościeżnic w kuchni i pokoju
- do potrącenia 20% wartości kosztów pozycji „przetarcie tynków i malowanie”.

Powyższe pozycje zostaną wycenione wg cen i narzutów kosztorysu sporządzonego przez wykonawcę remontu i ich wartość pomniejszy koszt remontu pustostanu, który został Pani przekazany w ramach podpisanej umowy najmu. Natomiast wszystkie wymienione prace, zgodnie z życzeniem, wykona Pani we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.

Otrzymują:

1x Adresat

1 x Pan Marek Głuc, ul. Okólna 3/15, 30-669 Kraków

1x TT.13 a/a 08122010

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012 634 39 00, fax 012 634 38 35

Z-C A D Y R E K T O R A
ds. TECHNICZNYCH

Halina Marcisz

Za zgodność z oryginałem

21 PAŹ 2011 *Marcisz*
data i podpis

27.10.2013 Matras
data i podpis

Protokół

Spotkanie – wizja w lokalu przy ul. Rydla 17/37
w sprawie jakości wykonania prac budowlanych
02 luty 2011, godz. 14.00

Uczestnicy spotkania:

1. Anita Wójcik Z-ca Dyr. ZBK ds. Eksploatacji
2. Halina Marcisz Z-ca Dyr. ZBK ds. Technicznych
3. [REDAKTED] Najemca lokalu mieszkalnego ul. Rydla 17/37.

W dniu wizji przekazano [REDAKTED] kserokopie: kosztorysu powykonawczego, protokołu odbioru robót z 17.08.2010 r., kartę gwarancyjną na wykonane prace remontowe.

Prace budowlane wykonane w lokalu przy ul. Rydla 17/37 przez Wykonawcę – Zakład Remontowo-Budowlany Marek Głuc, ul. Okolna 3/15 – zestawione wg pozycji kosztorysu powykonawczego:

1. Wymiana okien – zgłoszony przez Najemcę do naprawy górny lewy zawias w południowym oknie usytuowanym naprzeciw drzwi wejściowych do pokoju.

Naprawa zawiasu zostanie zgłoszona Wykonawcy w ramach gwarancji

2. Dwukrotne malowanie grzejników – zastrzeżenia Najemcy co do braku wygładzenia papierem ściernym powierzchni żeberk grzejników przed malowaniem.

Powierzchnia grzejników żeliwnych, z uwagi na charakter materiału z którego są wykonane, nie da się doprowadzić do stanu gładkiej powierzchni.

Grzejniki zostały wymalowane zgodnie z typowanym zakresem.

3. Dwukrotne malowanie rur wodociagowych i gazowych – zastrzeżenia Najemcy co do braku wygładzenia papierem ściernym powierzchni rur oraz zgłoszenie niestarannego pomalowania rur w pomieszczeniu łazienki i w p.pokoju.

Wygładzenie powierzchni rur nie było ujęte w typowaniu robót. Zostanie zgłoszone do wykonania dodatkowe malowanie rur.

4. Dwukrotne malowanie rur kanalizacyjnych - zgłoszenie przez Najemcę niestaranne pomalowanie rury kanalizacyjnej w pomieszczeniu łazienki. Najemca zgłosił konieczność usunięcia przyczyny odoru kanalizacyjnego w pomieszczeniu łazienki.

Rury kanalizacyjne żeliwne wymalowano zgodnie z typowanym zakresem. Przyczyną istnienia odoru jest nieużytkowanie odpływów w pomieszczeniu łazienki (odpływy zostały przeczyszczone przez Wykonawcę).

5. Wykucie kratki wentylacyjnych – brak uwag.

6. Obsadzenie kratki wentylacyjnych – brak uwag.

7. Obsadzenie drzwiczek do zaworów wodnych w pomieszczeniu łazienki – zgłoszony przez Najemcę brak wyrównania brzegów muru w otworze w ścianie za drzwiczkami rewizyjnymi gdzie jest zawór oraz zgłoszony brak drzwiczek za WC w otworze z zaworem. Wyjaśnienie -w kosztorysie był ujęty montaż tylko jednych drzwiczek. Za WC brak możliwości zamontowania drzwiczek rewizyjnych z uwagi na niemożność ich otwierania.

Zamontowane drzwiczki zamykają się prawidłowo.

8. Dwukrotne malowanie podokienników – zastrzeżenie Najemcy co do niestaranności pomalowania podokienników, zwłaszcza krawędzi bocznych.

Podokienniki wymalowano zgodnie z typowanym zakresem. Zostanie zgłoszone poprawienie pomalowania krawędzi bocznych podokienników w oknie w kuchni.

ZAKŁAD BUDOWNICTWA KANALIZACYJNYCH
Referat Techniczny
34-026 Kraków, Os. Złota Jaskinia 14
tel. 012 616-51-74, fax 012 616-51-75

2.1. PAŹ 2011 Halina
data i podpis

AW

9. Ochrona narożników wypukłych kątownikiem metalowym – zakwestionowanie przez Najemcę ilości kątownika – obmiar w kosztorysie 40,80 m.

Na każdym wypukłym narożniku ściennym zamontowano kątownik aluminiowy. Zakres robót wykonany zgodnie z typowaniem.

10. Wykucie z muru ościeżnic, drzwi wejściowe – zgłoszenie przez Najemcę zawężenia otworu drzwi wejściowych do wymiaru 0,76 m w świetle ościeżnic po usunięciu poprzednich szerszych drzwi drewnianych wejściowych i zamontowaniu węższych ościeżnic stalowych - tym samym zgłoszenie zawężenia szerokości drogi ewakuacyjnej z lokalu mieszkalnego.

Wykonawca zakupił drzwi wejściowe z blachy powlekanej, ze stalową ościeżnicą, przeznaczone do montażu w lokalach mieszkalnych, dopuszczone do obrotu, a więc spełniające wymogi i stosowne przepisy p.poż i ewakuacyjne - posiadając fakturę ze sklepu branżowego „Praktiker”.

11. Ościeżnice drzwiowe stalowe, drzwi wejściowe - zgłoszenie przez Najemcę zarysowań ościeżnicy. Stwierdzono w czasie wizji bardzo drobne i nieliczne zarysowania.

Zostanie zgłoszone zamalowanie zarysowań – z uwagi jednak na fabrycznie powlekaną ościeżnicę - jakiegokolwiek zamalowanie lakierem lub pokrycie zarysowań innym środkiem będzie widoczne.

12. Skrzydła drzwiowe płytowe wejściowe – zgłoszenie przez Najemcę poprawienia zamontowania klamki.

Zostanie zgłoszone Wykonawcy poprawienie umocowania klamki w ramach gwarancji.

13. Wykonanie tynków zwykłych na ościeżach drzwi wejściowych – uwagi Najemcy co do niestaranności wykonania tynków i pojawienia się zarysowań (pęknięć) tynków przy ościeżnicy.

Powstałe pęknięcia tynku spowodowane są brakiem dobrej przyczepności do ościeżnicy stalowej fabrycznie powlekanej. Zostanie zgłoszone Wykonawcy usunięcie powstałej szczeliny przy ościeżnicy poprzez uszczelnienie akrylem.

14. Rozebranie ścianki z cegieł, obudowa wanny – brak uwag.

15. Uzupełnienie ścianek – obudowa wanny – zgłoszenie przez Najemcę niestarannego wykonania ścianki obudowy wanny, brak płaszczyzny prostej.

Ścianka obudowy wanny do ewentualnej poprawy przy wymianie wanny – którą zaproponował Najemca we własnym zakresie w dniu 26.11.2010 r. w notatce służbowej spisanej na okoliczność sprawdzenia usterek przy obecności Najemcy.

16. Tynki wewnętrzne zwykłe – zgłoszenie przez Najemcę niestarannego wykonania tynku przy obudowie wanny.

W zakresie typowanych robót nie było wykonania gładzi tynków.

17. Dwukrotne malowanie farbami, obudowa wanny – zgłoszenie przez Najemcę niestaranności szpachlowania tynku i malowania ścianki.

Potrącono Wykonawcy 20% z kosztów pozycji kosztorysu „przetarcie tynków i malowanie”.

18. Wykucie z muru ościeżnic, drzwi wewnętrzne – brak uwag.

19. Ościeżnice drewniane wewnętrzne – zakwestionowanie przez Najemcę materiału ościeżnic (twierdzenie najemcy, że ościeżnice nie są drewniane tylko plastikowe) także zgłoszenie uwag, iż zewnętrzna okładzina ościeżnic została uszkodzona podczas montażu w przypadku 2 szt. drzwi wewnętrznych, uszczelki zostały nienależycie zamontowane na ościeżnicach, ościeżnice zostały nieprawidłowo przycięte do otworu drzwiowego (za krótkie, brak wykończenia linii ucięcia), nastąpiło niestaranne nałożenie i wykończenie tynkiem przy osadzaniu ościeżnic w murze.

Wykonawca zastosował typowe ościeżnice z MDF składane na miejscu montażu. Po montażu ościeżnicy nastąpiło rozeschnięcie się ościeżnicy w otworze drzwiowym. Potrącono Wykonawcy koszt wymiany ościeżnicy w łazience.

Zostanie zgłoszone wykonanie naprawy ościeżnic białym akrylem oraz poprawne osadzenie uszczelki.

RLN

20. Skrzydła drzwiowe płytowe wewnętrzne – zgłoszone przez Najemcę uszkodzenie skrzydła drzwi do łazienki od wewnątrz.
Zostanie zgłoszona naprawa punktowego miejsca uszkodzenia skrzydła.
21. Dopasowanie skrzydeł drzwiowych wewnętrznych – zgłoszenie przez Najemcę źle dopasowanego skrzydła drzwiowego w kuchni (szpara przy podłodze) oraz nie wyrównanie krawędzi po obcięciu skrzydła drzwi do pokoju.
Zgłoszono wymianę skrzydła drzwiowego w kuchni.
22. Założenie na nowym miejscu klamek – zgłoszenie przez Najemcę zamontowania ciemnej klamki w białym skrzydle drzwiowym w kuchni.
Założono klamki w drzwiach wewnętrznych zgodnie z typowanym zakresem robót i kosztorysem.
23. Analogia. Dopasowanie drzwiczek do szafek w p.pokoju – Najemca zgłosił niestarannie dopasowane 2 sztuki drzwiczek.
W wyniku dopasowania drzwiczek- drzwiczki szafek zamykają się. Drzwiczki szafek są wypaczone wskutek wieloletniego użytkowania i nie jest możliwe uzyskanie ich szczelnego przylegania do obudowy szafek. Jedynie wymiana drzwiczek usunęłaby ich spaczenie, lecz tego zakresu nie było w typowaniu robót.
24. Przecieranie istniejących tynków wewnętrznych na stropach (sufitach) – Najemca zgłosił niestarannie przetarcie sufitu w kuchni na złączeniu płyt stropowych.
W zakresie typowanych robót nie było ujęte wykonanie gładzi tynków. Śladów linii połączenia płyt nie da się usunąć ze względów technologicznych.
25. Przecieranie istniejących tynków na ścianach – zastrzeżenia Najemcy co do braku przecierania tynków ścian.
Potrącono Wykonawcy 20% kosztów z pozycji kosztorysu „przetarcie tynków i malowanie”.
Wykonanie gładzi tynków ścian nie było ujęte w zakresie typowania robót.
26. Dwukrotne malowanie farbami ścian – w p.pokoju odparzenia farby na powierzchni około 20 cm² na ścianie koło drzwi do pokoju powstałe po odbiorze robót. Potrącono Wykonawcy 20% kosztów za malowanie.
27. Dwukrotne malowanie farbami sufitów - zgłoszenie widocznego w kuchni po pomalowaniu połączenia płyt na suficie. (wyjaśnienie jak w pkt.24).
28. Jednokrotne malowanie szafek – zgłoszenie niestarannego pomalowania drzwi szafek w p.pokoju.
Szafki wymalowano zgodnie z typowaniem robót.
29. Analogia. Zerwanie posadzki z płytek ceramicznych w kuchni i łazience – bez uwag.
30. Rozebranie podłogi drewnianej w kuchni – bez uwag.
31. Warstwy wyrównawcze z zaprawy samopoziomującej – Najemca zgłasza krzywą warstwę wyrównawczą, spadki we wszystkich kierunkach posadzki w kuchni. Potrącono Wykonawcy koszt wymiany posadzki.
32. Posadzki z płytek w kuchni i łazience – Najemca zgłasza nierówno położone płytki w łazience, niestarannie zafugowaną posadzkę w łazience. Występujące nieznaczne nierówności nie utrudniają korzystania z pomieszczenia łazienki, natomiast z uwagi na zły spadek wylewki w kuchni potrącono Wykonawcy koszt wymiany posadzki w kuchni wraz z progiem.
33. Szpachlowanie parkietu – zgłoszenie przez Najemcę niestarannego szpachlowania parkietu przy ościeżnicach drzwi wewnętrznych, zewnętrznych, przy końcach listew przyściennych podłogowych drewnianych a także niezaszpachlowanie kilku miejsc w parkiecie w lokalu.

- Zostanie zgłoszone poprawienie wykończenia miejsc połączenia posadzki z ościeżnicami, listwami.
34. Cyklinowanie listew przyściennych – brak uwag.
35. Mechaniczne szlifowanie starych posadzek – brak uwag.
36. Lakierowanie posadzek – brak uwag.
37. Próba instalacji gazowej – wykonana. Zastrzeżenie co do nie przygotowania zakończeń instalacji gazowej pod montaż licznika gazowego (nie typowano do wykonania tych czynności w zakresie robót).
38. Wymiana kuchni gazowych 3-4 palnikowych – Najemca zgłasza, iż zamontowana kuchenka jest wgnieciona, brak umocowania rury gazowej przy kuchence, występuje inny kod na kuchence a inny został wpisany w karcie gwarancyjnej.
Potracono Wykonawcy koszt zakupu i montażu kuchenki gazowej.
39. Wymiana pieca gazowego wieloczerpalnego w łazience – Najemca zgłosił brak w karcie gwarancyjnej wpisanego numeru fabrycznego pieca oraz luźno osadzoną rurę odprowadzającą spaliny z pieca. Przy zakupie pieca sprzedawca nie zawsze wpisuje numery urządzenia do karty gwarancyjnej, jest to bezproblemowo do uzupełnienia na podstawie faktury zakupu.
Potracono Wykonawcy koszt rury odprowadzającej spaliny z pieca do przewodu spalinowego.
40. Przeczyszczenie syfonów żeliwnych – stwierdzenie Najemcy, że syfony nie zostały przeczyszczone.
Syfony zostały przeczyszczone.
41. Przeczyszczenie podejść odpływowych – stwierdzenie Najemcy, że podejścia nie zostały przeczyszczone.
Podejścia odpływowe zostały przeczyszczone.
42. Wymiana wanny stalowej – Zgłoszenie Najemcy, iż wanna została ubita.
Potracono Wykonawcy koszt zakupu i montażu wanny.
43. Wymiana miski ustępowej – zastrzeżenia Najemcy, iż miska była uprzednio używana.
Miska ustępowa jest nowa, nie jest uszkodzona, nie podlega reklamacji, wymaga umycia.
44. Wymiana sedesu z tworzywa – Najemca zgłasza niewłaściwy wymiar deski sedesowej.
Potracono Wykonawcy koszt zakupu i montażu deski sedesowej.
45. Wymiana płuczki ustępowej z zaworem pływakowym – Wykonawca zamontował płuczkę wraz z miską ustępową tzw. kompakt.
46. Wymiana umywalki fajansowej – umywalka jest pęknięta – potracono Wykonawcy koszt zakupu i montażu umywalki i wsporników.
47. Wymiana zlewozmywaka z blachy – zlewozmywak nie został zamontowany z powodu braku szafek kuchennych. Najemca otrzymał nowy zlewozmywak.
48. Analogia wymiana syfonu zlewozmywakowego – najemca otrzymał nowy syfon bez montażu, z uwagi na nie podłączenie zlewozmywaka.
49. Wymiana baterii wannowej ściennej z natryskiem węzowym – zgłoszenie uszkodzenia końcówki prysznica – rysa o długości około 3 mm. Z uwagi na to, że zarysowanie mogło powstać w wyniku użytkowania nie będzie podlegać reklamacji.
50. Wymiana baterii umywalkowej – Najemca zgłosił uszkodzenie baterii.
Potracono Wykonawcy koszt zakupu i montażu baterii umywalkowej.

73378 BUDOWLANIA KOMUNIKACYJNE
Referat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jaskini 14
tel. 012/616-51-74, fax 012/616-51-75

Za zgodność odpis z oryginałem

21 PAŹ. 2011
data i podpis

- 51, 52. Wywiezienie gruzu przyzwanego – wycena pozycji według KRN 4 – 01 (Katalog Nakładów Rzeczowych) - brak uwag
53. Wymiana instalacji elektrycznej – brak uwag.
54. Opinia kominiarska – brak uwag, najemca otrzymał opinię celem przedłożenia w Zakładzie Gazowniczym.
55. Rozebranie posadzek z deszczulek przy drzwiach wejściowych - brak uwag.
56. Uzupełnienie posadzki przy drzwiach wejściowych – zgłoszenie niestaranności uzupełnienia posadzki. W parę miejscach występują szczeliny o szerokości około 1 mm. Zgłoszono poprawę wykończenia akrylem.
57. Wymiana elementów podłóg, próg aluminiowy – zgłoszenie braku zaskitowania drobnych szczelin w posadzce przy progu. Zgłoszono wypełnienie szczelin uszczelniaczem akrylowym.

ZASTĘPCA
DŁ. TECHNICZNYCH
Helina Marcisz
Helina Marcisz

Z-CA DYREKTORA
DS. EKSPLOATACJI
Anita Wójcik
Anita Wójcik

[Signature]

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-028 Kraków, os. Złotej Jaskini 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/616-61-75

Za zgodność odpisem z oryginałem
2.1. PAŹ. 2011 *Katras*
data i podpis

[Signature]
pkh



ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
os. Złotej Jesieni 14
31-828 Kraków
tel. 012 634 39 00 ; 012 634 38 35

Kraków, dnia 24.02.2011 r.

Nasz znak: TT.13-432-2033/10

[REDACTED]
ul. L. Rydla 17/37
30-122 Kraków

Dotyczy: remontu pustostanu przy ul. Rydla 17/37.

W nawiązaniu do Pani prośby z 8 lutego 2011 r. przesłanej e-mailem w załączeniu przesyłam:

1. Protokół z wizji w lokalu podpisany przez panią dyrektor A. Wójcik i przez panią dyrektor H. Marcisz.
 2. Kserokopię faktury VAT nr 49458 za zakup kompaktu WC i drzwi wejściowych.
 3. Kserokopię faktury VAT nr #81380/8042/2010 za zakup podgrzewacza wody.
- Oryginały ww. faktur muszą zostać w dokumentach finansowych u Wykonawcy robót. Równocześnie informuje, że na urządzenia, które zostały potrącone Wykonawcy z wartości robót nie możemy przekazać dowodów zakupu. Prosimy o informację w sprawie możliwości usunięcia przez Wykonawcę wymienionych w „Protokole z wizji” usterek.

Przekazanie pani w dniu 2 lutego 2011 r.: kosztorysu remontu, karty gwarancyjnej na wykonane prace remontowe i protokołu odbioru robót z dn. 17 sierpnia 2010 r. potwierdzone zostało w pierwszym zdaniu Protokołu z wizji.

Z-C A DYREKTORA
ds. TECHNICZNYCH

Halina Marcisz

Otrzymują:

1x Adresat + załączniki

1x TT.13 a/a

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Rezerwat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012 634 39 00, 012 634 38 35

Za zgodność odpisu z oryginałem
21 PAZ 2011 *Nabas*
data i podpis



ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
os. Złotej Jesieni 14
31-828 Kraków
tel. 012 634 39 00 ; 012 634 38 35

08 MAR. 2011
Kraków, dnia

Nasz znak: TT.13-432-2033/10

Przyjęto: 08-03-11

Podpis:

ul. L. Rydla 17/37
30-122 Kraków

Dotyczy: remontu pustostanu przy ul. Rydla 17/37.

W nawiązaniu do pisma znak TT.13-432-2033/10 z dnia 24.02.2011r. Zarząd Budynków Komunalnych ponownie zwraca się z prośbą o podanie informacji w sprawie udostępnienia przez Panią mieszkania w celu usunięcia przez Wykonawcę remontu usterek wymienionych w „Protokole z wizji”.
Kontakt tel.: 12 616-61-76, 501-150-321

2. CIĄD DOKŁADNIK
3. TECHNICZNY
Załącznik

Otrzymują:
1x Adresat
1x TT.13 a/a

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Kierownik Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012 616 61 74, fax 012 616 61 75

Za zgodność oryginału z oryginałem
21 PAŹ. 2011
data i podpis



Kraków, dn. 24 MAJ 2011

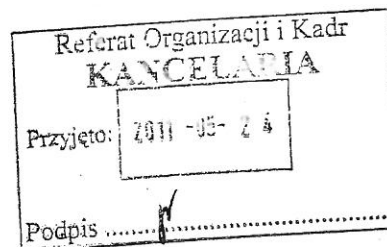
TT.12-432-2033/10


ul. Rydla 17/37
30-122 Kraków

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w nawiązaniu do pisma TT.13-432-2033/10 z dnia 24.02.2011 r. oraz T.13-432-2033/10 z dnia 08.03.2011 r., w związku z zamiarem usunięcia przez Wykonawcę remontu usterek wymienionych w „Protokóle z wizji”, po raz kolejny prosi o podanie informacji w sprawie udostępnienia przez Panią mieszkania.
Kontakt tel.: 12 616-61-76 lub 501-150-321.

Z-CADYREKTORA
ds. TECHNICZNYCH

Halina Marcisz



Otrzymują:

1x Adresat

1x TT.12 a/a 23052011

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, ul. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/616-61-75

Zarząd
Budynków Komunalnych
w Krakowie
ul. Złotej Jesieni 14
31-828 Kraków
www.zbk.krakow.pl

Referat Techniczny
tel./fax (12) 634 39 00
(12) 634 38 35

SPECJALISTA

[signature]
Jerzy Raczkiewicz

27.05.2011

Referat Techniczny

KIEROWNIK

[signature]
Dariusz Pasek

24.05.2011

Za zgodą i podpisem

21 PAŹ 2011 *Halina*
data i podpis

[signature]
BLK

NA+ (11-12)
2.06.111.
[redacted]
ul.L.Rydla 17/37
30-122 Kraków

11-12
08.066

P. H. Kordom
2 VI 115-4
Kraków, 30.05.2011

os. Złotej Jesieni 14
Data 2011-05-31 (2)
272573

Zarząd Budynków Komunalnych
Pani Anita Wójcik
Dyrektor ds. Eksploatacji
os. Złotej Jesieni 14
Kraków

Dotyczy : udostępnienia dokumentów dotyczących remontu lokalu mieszkalnego przy ul.L.Rydla 17/37 w Krakowie

Powołując się na *Ustawę o dostępie do informacji publicznej z dn.6.09.2001,Dz.U.Nr 112,poz.119*

zwracam się z prośbą o przysłanie mi kopii dokumentów dotyczących remontu lokalu mieszkalnego przy ul.L.Rydla 17/37 w Krakowie :

- opis stanu istniejącego przed przystąpieniem do remontu
- zakres prac zleconych przez inwestora wykonawcy robót

[signature]
[signature]
ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-826 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/616-61-75

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Kancelaria Magistratu
ul. Wszystkich Świętych 3-4
Data 2011-05-30 (2)
Nr id

[redacted]
Za zgodność odpisu z oryginałem
21 PAŹ. 2011
data i podpis

Sygn 14

TT-12-436-2033/10

Kraków, dn. 13.06.2011 r.

TT-12

14.06

NA.0162-1-13/11


ul. Lucjana Rydla 17/37
30-122 Kraków

W odpowiedzi na Pani wniosek z dnia 30 maja 2011 r. (data wpływu do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie – 31 maja 2011 r.) o udostępnienie informacji publicznej w sprawie kopii dokumentów dotyczących remontu lokalu mieszkalnego nr 37, usytuowanego przy ul. Lucjana Rydla 17 w Krakowie, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie posiada dokumentacji opisującej stan lokalu sprzed remontu. Zakres robót koniecznych do wykonania został ustalony podczas wizji lokalnej, na podstawie typowania dokonanego przez tutejszą jednostkę wspólnie w Wydziale Mieszkalnictwa UMK.

W załączeniu przekazuję Pani natomiast informację dotyczącą zakresu prac zleconych w ramach remontu ww. lokalu mieszkalnego (przedmiar).

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, iż jako najemca lokalu mieszkalnego nr 37 w budynku przy ul. Lucjana Rydla 17 w Krakowie, posiada Pani interes prawny, który legitymizuje pełny dostęp do akt przedmiotowego lokalu. Wybierając natomiast tryb, o którym mowa w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 z późn. zm.) traci Pani przymiot strony postępowania. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 ww. ustawy, prawo do informacji publicznej przysługuje każdemu, zaś od osoby korzystającej w niniejszego upoważnienia nie wolno żądać wykazania interesu prawnego lub faktycznego. Tym samym, udostępniając na podstawie ww. przepisów dokumentację z akt lokalowych, tutejsza jednostka każdorazowo dokonuje analizy, czy nie podlega ona ochronie, w szczególności czy udostępnienie nie naruszy danych osobowych lub prawa do prywatności użytkownika lokalu. W takiej bowiem sytuacji dostęp do dokumentów bądź nie może zostać zrealizowany w ogóle (wydawana jest decyzja o odmowie udostępnienia informacji publicznej), bądź tylko w ograniczonym zakresie (konieczna jest anonimizacja dokumentów).

Anita Wójcik
Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacji

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x a/a

Do wiadomości:
1 x TT

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Kierat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/6 61-75

Za zgodność z oryginałem

21 PAŹ 2011
data i podpis

[redacted]
ul.L.Rydla 17/37
30-122 Kraków

TT-12

08.06.11

Kraków, 2.06.2011

2.06.11

TT.12-436-8035/

TT-12

22.06.11

Data

2011-06-08

215523

Zarząd Budynków Komunalnych
Pani Dyrektor Anita Wójcik
os.Złotej Jesieni 14
Kraków

**Dotyczy : udostępnienia dokumentacji remontu lokalu mieszkalnego przy
ul.L.Rydla 17/37 w Krakowie**

Powołując się na Ustawę o dostępie do informacji publicznej z dn.6.09.2001. Dz.U.Nr 112.
poz.119

proszę po raz kolejny /pismo do ZBK z dn.22.10.2010, rozmowa osobista z Panią Dyrektor
Anitą Wójcik w dn.2.02.2011, e-mail : z dn.8.02.2011/ **o przekazanie mi kart
gwarancyjnych łącznie z dowodami zakupów :**

- okna : kuchnia, pokój
- drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego z ościeżnicą
- drzwi wejściowe do : kuchni, pokoju, łazienki /z ościeżnicami/
- kuchnia gazowa /mam kartę gwarancyjną, brak dowodu zakupu/
- miska ustępowa z dolnopłukiem
- umywalka fajansowa
- bateria umywalkowa
- zlewozmywak
- bateria zlewozmywakowa
- wanna
- bateria wannowa

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Kierat. Techniczny
31-Sz Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/618-61-74, fax 012/618-61-75

Za zgodność odpis z oryginałem
21 PAZ. 2011 Matras
data i podpis

Sygn.

TT.12-432-2033/10

TT-12

Kraków, dn. 20.06.2011 r.

22.06.11

NA.0162-1-14/11


ul. Lucjana Rydla 17/37
30-122 Kraków

W odpowiedzi na Pani wniosek z dnia 2 czerwca 2011 r. (data wpływu do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie – 6 czerwca 2011 r.) o udostępnienie informacji publicznej w sprawie dokumentacji remontu lokalu mieszkalnego nr 37, usytuowanego w budynku przy ul. Lucjana Rydla 17 w Krakowie, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Zgodnie z przeważającym stanowiskiem w orzecznictwie, obowiązek udostępnienia informacji publicznej przez władze publiczne i inne podmioty wykonujące zadania publiczne, nie dotyczy informacji ogólnodostępnej bądź informacji będącej już w posiadaniu wnioskującego o jej udostępnienie (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 listopada 2003 r., sygn. akt II SAB 372/03, oraz z dnia 31 maja 2004 r., sygn. akt OSK 205/04). Wobec powyższego, dysponent informacji publicznej zobowiązany jest do jej udostępnienia tylko wtedy, gdy informacja nie została wcześniej udostępniona (nie ma także innego trybu dostępu do niej – art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej) i nie funkcjonuje w obiegu publicznym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2007 r., sygn. akt II SA/Wa 2199/06, oraz z dnia 27 maja 2008 r., sygn. akt II SAB/Wa 28/08).

Uwzględniając powyższe uprzejmie informuję, że w dniu 2 lutego 2011 r., w trakcie wizji w lokalu przeprowadzonej z udziałem Pani Anity Wójcik, Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji oraz Pani Haliny Marcisz, Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych, otrzymała Pani kserokopię Karty Gwarancyjnej z dnia 17 sierpnia 2010 r. Zgodnie z zawartym w niej zapisem, Wykonawca remontu lokalu mieszkalnego nr 37 w budynku przy ul. Lucjana Rydla 17 w Krakowie udzielił gwarancji na wykonane roboty remontowo - instalacyjne na okres 12 miesięcy oraz na stolarkę okienną na okres 36 miesięcy. Okres gwarancji liczony jest od dnia 17 sierpnia 2010 r.

Ponadto, za pismem z dnia 24 lutego 2011 r., znak TT.13-432-2033/10, przesłana została Pani kserokopia faktury VAT nr 49458 na zakup kompaktu wc i drzwi wejściowych oraz kserokopia faktury VAT nr #81380/8042/2010 na zakup podgrzewacza wody. W przedmiotowym piśmie została Pani również poinformowana, że tutejsza jednostka nie może przekazać Pani dowodów zakupu na te urządzenia, które zostały potrącone z wartości remontu. Nie obejmuje ich gwarancja, albowiem są one własnością Wykonawcy.

Plc

Podkreślenia wymaga przy tym fakt, iż wykaz prac remontowych i urządzeń potrąconych z wartości kosztorysu powykonawczego remontu pustostanu wynika z ustaleń dokonanych z Pani udziałem w trakcie wizji przeprowadzonej w lokalu w dniu 26 listopada 2010 r., o czym była Pani informowana w grudniu 2010 r.

Wyjaśniam również, że urządzenia takie jak: kuchnia gazowa, umywalka z kompletem wsporników, odpływem i baterią, wanna oraz inne, których wartość została potrącona z kosztorysu powykonawczego, nie stanowią wyposażenia lokalu i nie może Pani domagać się od tutejszej jednostki kart gwarancyjnych, ani dowodów zakupu.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2008 r., sygn. akt I OSK 194/08, dostęp do akt postępowania administracyjnego na podstawie przepisów ustawy o dostępie do informacji publicznej ograniczony jest do podmiotów nie będących stronami postępowania administracyjnego. Dostęp do akt postępowania administracyjnego dla stron tego postępowania reguluje przepis art. 73 kpa. W tym zakresie, z mocy art. 1 ust. 2, wyłączone jest stosowanie przepisów ustawy o dostępie do informacji publicznej (podobnie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2008 r., sygn. akt II SAB/Wa 50/80). W sytuacji, gdy wnioskodawca ma zapewniony dostęp do żądanych informacji publicznych w innym trybie, wyłączone jest stosowanie trybu z ustawy o dostępie do informacji publicznych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2010 r., sygn. akt II SAB/Wa).

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie jest organem administracji publicznej w rozumieniu art. 5 § 2 pkt 3 kpa, ale podległą Prezydentowi Miasta Krakowa miejską jednostką organizacyjną, utworzoną na mocy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.). Nie prowadzi on zatem postępowań administracyjnych sensu stricto. Tutejsza jednostka stosuje jednak Kodeks postępowania administracyjnego odpowiednio, respektuje zatem prawo strony do wglądu w akta sprawy w trybie art. 73 kpa.

Jak informowano Panią w piśmie z dnia 13 czerwca 2011 r., znak NA.0162-1-13/11, jako najemcy lokalu mieszkalnego nr 37 w budynku przy ul. Lucjana Rydla 17 w Krakowie, posiada Pani pełny dostęp do akt przedmiotowego lokalu. W przypadku zatem dalszej korespondencji w przedmiocie udostępnienia dokumentacji dotyczącej ww. lokalu, proszę o wybór właściwej podstawy prawnej żądania.

Na marginesie uprzejmie informuję, że w trakcie wizji przeprowadzonej w zajmowanym przez Panią lokalu w dniu 26 listopada 2010 r., zobowiązała się Pani, w obecności całej komisji do umożliwienia Wykonawcy demontażu i odbioru tych urządzeń oraz montażu w ich miejsce innych, we własnym zakresie i na własny koszt. Do dnia dzisiejszego nie udostępniła Pani lokalu Wykonawcy, celem usunięcia usterek wymienionych w „Protokole z wizji lokalu” z dnia 2 lutego 2011 r., ani nie poinformowała Pani o możliwości udostępnienia lokalu w dogodnym dla siebie terminie, mimo prośb tutejszej jednostki zawartych w skierowanych do Pani pismach z dnia 24 lutego 2011 r., 8 marca 2011 r. i 24 maja 2011 r.

Robert Talarek
Zastępca Dyrektora ds. Finansowych

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x a/a

Do wiadomości:
1 x IT

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Kierownik Techniczny
51-020 Kraków, ul. Złotej Jaskini 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/616-61-15

Za zgodność podpis z oryginałem

2.1. PAŹ 2011 *Kotras*
data i podpis

[Signature]
[Signature]

ul.L.Rydla 17/37
30-122 Kraków

TT.12-432-2033/10
Kraków, 2.06.2011.

Data

2011-06-08

(3)

Zarząd Budynków Komunalnych
Pani Dyrektor Halina Marcisz
os.Złotej Jesieni 14
Kraków

Dotyczy: odpowiedź na pismo TT.12-432-2033/10 z dnia 24 maja 2011 r.

W odpowiedzi na pismo TT.12-432-2033/10 z dnia 24 maja 2011 roku informuję :

- w związku ze złożeniem przeze mnie sprawy remontu lokalu mieszkalnego przy ul.Rydla 17/37 w Krakowie do rzeczownika odpowiedzialności zawodowej, a także do rzeczoznawcy budowlanego udostępnienie mieszkania jest niemożliwe.

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Rezerwa Techniczna
31-528 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/616-61-75

Za zgodność odpisu z oryginałem

21 PAŹ 2011
data i podpis

ul. L. Rydla 17/37,
30-122 Kraków

TT. 13
16.08

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Punkt Obsługi Mieszkańców
os. Złotej Jesieni 14

Data 2011-08-16 (1)

Nr 285235 11

Pobrano opłatę skarbową za:

Kraków, dnia 11 sierpnia 2011 r.

Zarząd Budynków Komunalnych
os. Złotej Jesieni 15
Kraków

dotyczy: lokalu mieszkalnego, ul. L. Rydla 17/37, 30-122 Kraków [dalej jako: **Lokal**]

Termin: 17 sierpnia 2011 r.

Wezwanie do wykonania uprawnień z gwarancji

Niniejszym w załączniku przedkładam opinię dotyczącą stanu technicznego Lokalu, sporządzoną przez inż. Leszka Pałczyńskiego. Wynika z niej, że roboty remontowo-budowlane przeprowadzone przez Pana Marka Głucę, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Remontowo – Budowlany Marek Głuć, ul. Okólna 3/15, 30-669 Kraków [dalej jako: **Wykonawca**], zostały wykonane nieprofesjonalnie i nieprawidłowo, a także niezgodnie z warunkami technicznymi, obowiązującymi przy wykonywaniu tego typu prac. Ponadto opinia zawiera szczegółowe zastrzeżenia oraz dokumentację fotograficzną. Z opinii jednoznacznie wynika, że z uwagi na niespełnienie warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych związanych z remontem Lokalu, wykonanym na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych, nie ma możliwości przystąpienia do jego użytkowania.

Wobec powyższego żądam wystąpienia przez Zarząd Budynków Komunalnych w stosunku do Wykonawcy z roszczeniami z gwarancji udzielonej przez niego na mocy umowy nr 001/14169/10, z dnia 14 czerwca 2010 r., w zakresie robót remontowo-instalacyjnych oraz w zakresie stolarki okiennej.

Gwarancja w zakresie robót remontowo-instalacyjnych została udzielona na okres 12 miesięcy od dnia odbioru końcowego robót, tj. od dnia 17 sierpnia 2010 r. Gwarancja upływa zatem w dniu 17 sierpnia 2011 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Plac Wszystkich Świętych 3-4

Data 2011-08-12 (10)

z poważaniem,

Załącznik:

- opinia techniczna sporządzona przez inż. Leszka Pałczyńskiego
ul. Złota 14, 30-122 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-01-74, fax 012/616-01-75

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Referat Techniczny

Za zgodność z oryginałem

21.08.2011 *Katras*
data i podpis

Kraków, dn. 16.08.2011 r.

TT.13-432-2033 /10

Zakład Remontowo-Budowlany

Marek Głuc

30-669 Kraków, ul. Okólna 3/15.

Dot: usunięcia usterek po remoncie pustostanu przy ul. Rydla 17/37.

Zarząd Budynków Komunalnych wzywa Zakład Remontowo-Budowlany Marek Głuc, 30-669 Kraków, ul. Okólna 3/15 do usunięcia usterek po remoncie pustostanu przy ul. Rydla 17/37, zgodnie z warunkami umowy nr 001/14169/10 z dnia 14.06.2010 r. Zakres napraw usterkowych zostanie przekazany przez Inspektora Nadzoru ZBK odrębnym pismem.

**Z-CIA DYREKTORA
ds. TECHNICZNYCH**

Halina Marcisz

Otrzymują:

1 x Adresat

① x a/a.

POSIĘGNIĘCIEM ODBIOR
KRAKÓW 16.08.2011

**ZAKŁAD REMONTOWO-BUDOWLANY
MAREK GŁUC
30-669 Kraków, ul. Okólna 3/15
tel. 658-34-30
Regon 141437104**

Zarząd
Budynków Komunalnych
w Krakowie
os. Złotej Jesieni 14
31-828 Kraków
www.zbk.krakow.pl

Referat Techniczny
tel. (12) 616 61 69
fax (12) 616 61 75

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-01-74, fax 012/616-01-75

Za zgodność odpisu z oryginałem

21.08.2011 *Halina*
data i podpis

[Signature]
[Signature]

Kraków, dnia 09 WRZ 2011

TT.13-432-2033/10

[REDACTED]
ul. Rydla 17/37
30-122 Kraków

Referat Organizacji i Kadr	
KANCELARIA	
przyjęto	2011-09-09
podpis	

Dotyczy: Opinii Technicznej w sprawie oceny robót remontowo – budowlanych wykonanych przez Zakład Remontowo – Budowlany Marek Głuc w lokalu mieszkalnym przy ul. Rydla 17/37, jako remont pustostanu.

W odpowiedzi na pismo złożone w dniu 12.08.2011 r. w sprawie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Rydla 17/37 Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie uprzejmie informuje, że przekazana Opinia Techniczna – ocena robót remontowo – budowlanych przeprowadzonych w lokalu mieszkalnym nr 37 w budynku przy ul. Rydla 17 w Krakowie, sporządzona w miesiącu lipcu 2011 roku przez rzeczoznawcę budowlanego inż. Leszka Pałczyńskiego, nie stanowi wiarygodnej oceny prac remontowych i nie wnosi niczego nowego ponad to, co zostało wcześniej między Panią, a wynajmującym lokal ustalone.

Przedmiotowa opinia zawiera szereg błędów, które dyskwalifikują ją jako opinię techniczną. Przede wszystkim opinia ta opiera się na wyrywkowych materiałach wyjściowych, które udostępniła Pani autorowi opracowania (materiały te zostały wyszczególnione na stronie 2 i 3 Opinii Technicznej). Z powyższego zestawienia wynika, że nie przedstawiła Pani między innymi:

- wykazu prac remontowych i urządzeń potrąconych z wartości kosztorysu powykonawczego remontu pustostanu, a wynikających z ustaleń poczynionych w trakcie wizji przeprowadzonej z Pani udziałem w lokalu w dniu 26 listopada 2010 (notatka służbowa z ustaleniami oraz pismo powiadamiające o tych ustaleniach znajdują się w Pani posiadaniu),
- „Protokołu z wizji” z dnia 2.02.2011 przeprowadzonej z udziałem Pani oraz Pani Anity Wójcik, Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji i Pani Haliny Marcisz, Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych, gdzie zostały wymienione usterki do usunięcia przez wykonawcę remontu,
- wniosków Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie o udostępnienie zajmowanego lokalu przy ul. Rydla 17/37, celem usunięcia usterek, zawartych w pismach: TT.13-432-2033/10 z dnia 24.02.2011, 8.03.2011, 24.05.2011 (do dnia dzisiejszego mieszkanie nie zostało udostępnione),
- opinii nr 059698 z wyników oględzin urządzeń grzewczo kominowych oraz Protokołu z przeprowadzenia głównej próby szczelności instalacji gazowej z dnia 21.07.2010, które otrzymała Pani po podpisaniu umowy najmu lokalu i stanowiących podstawę dla Zakładu Gazowniczego do podania gazu,

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 012/616-84-74, fax 012/616-01-75

Za zgodność z oryginałem
21 PAŹ. 2011
data i podpis

- protokołów pomiarów instalacji elektrycznej z oświadczeniem i schematem jednokreskowym, które również otrzymała Pani po podpisaniu umowy najmu, a były podstawą dla Zakładu Energetycznego do podłączenia prądu w lokalu,
- instrukcji i gwarancji pieca gazowego łazienkowego.

Na stronie 14 Opinii Technicznej rzeczoznawca stwierdza, że dokumentów tych nie otrzymała Pani od zarządcy, co stoi w oczywistej sprzeczności z faktem, że obydwie media zostały podłączone do przedmiotowego lokalu. Pozostaje zatem pytanie: czy biegły w ogóle oglądał przedmiot przez niego opisany?

W opracowaniu wykonanym w lipcu 2011 roku rzeczoznawca odnosi się do wyposażenia lokalu m.in. w wannę, umywalkę, baterie, kuchnię gazową, które od listopada 2010 roku nie stanowią wyposażenia zajmowanego przez Panią lokalu mieszkalnego i winna Pani umożliwić wykonawcy ich odbiór, o co również była Pani niejednokrotnie proszona. Ponadto usterki zakwalifikowane do usunięcia ujęte w „Protokole z wizji” z dnia 2.02.2011 r, które wystąpiły po zasiedlaniu lokalu, w trakcie jego użytkowania, nie podlegają dyskusji i jak niejednokrotnie składane były deklaracje ze strony tutejszej jednostki, miały zostać usunięte. Pomimo licznej korespondencji w tym zakresie, nie udostępniła Pani przedmiotowego lokalu.

Kolejnym powodem dyskwalifikującym przedstawioną Opinię Techniczną, jako ocenę eksperta budowlanego, wykonanego remontu pustostanu są liczne błędy i nieprawdziwe stwierdzenia odnoszące się do poruszonych zagadnień technicznych.

Poniżej przedstawiam niektóre z nich:

- na stronie 8 w punkcie „d” Opinii Technicznej rzeczoznawca zestawia uzupełnienie tynku z poz. 10 przedmiaru inwestorskiego, które dotyczy uzupełnienia tynku po skutciu płytek ściennych w pomieszczeniu łazienki z pozycją 16 kosztorysu powykonawczego, która dotyczy wykonania tynku na obudowie wanny. Pozycji tych nie można zestawiać i porównywać, gdyż dotyczą zupełnie różnych robót.
- na stronie 8 w punkcie „i” Opinii Technicznej została wpisana nieprawidłowa pozycja kosztorysu powykonawczego, zamiast poz. 19 winna być poz. 20
- na stronie 8 w punkcie „j” Opinii Technicznej została wpisana nieprawidłowa pozycja kosztorysu powykonawczego, zamiast poz. 20 winna być poz. 21
- na stronie 8 Opinii Technicznej rzeczoznawca stwierdza, że wykonanie rozbiórki posadzki z deszczulek przy drzwiach wejściowych nie ma uzasadnienia technologicznego. Technologicznego z pewnością nie ma. Jednak było uzasadnienie praktyczne. Klepki były „ruchome” i zaistniała konieczność ich przełożenia, bez wymiany, bez zmiany struktury.
- na stronie 10 Opinii Technicznej rzeczoznawca „wykrywa”, że nie wykonano tynków w łazience, ponieważ nie demontowano płytek ściennych. Popelnia tu błąd. Uzupełnienia tynku na ścianie po skutych płytkach nie wykonano i nie wykazano, ale wykonano tynk na ścianie obudowy wanny. Są to zupełnie różne pozycje, których nie można zestawiać i porównywać.
- na stronie 10 Opinii Technicznej rzeczoznawca stwierdza, że w lokalu nie zostały zamontowane 34 sztuki narożników aluminiowych, celem ochrony naroży wypukłych. To fakt, 34 sztuki nie zostały zamontowane. Ekspert podaje błędne długości elementów (1,15-1,20 m). Ogólnie dostępne w handlu są w długościach 2,50 i 3,00m, a przycina się je na żądaną długość. W lokalu mieszkalnym przy ul. Rydla 17/37 szczególnie widoczne są na obwodzie ościeży okiennych. Ten fakt również nasuwa wątpliwość czy rzeczoznawca w ogóle przebywał w przedmiotowym lokalu.
- na stronie 10 Opinii Technicznej rzeczoznawca odnosi się do wykonanego przetarcia istniejących, starych tynków. Dokonał sprawdzenia równości starego tynku i stwierdził, że wartości prześwitów i odstępów od pionu dwumetrowej łaty przekraczają wielkości dopuszczalne dla tynku kat. III. Otóż tynki są pierwotne, nierówne, nie podlegały wymianie w ramach remontu pustostanu, a jedynie zmniejszeniu ostrości faktury. Niedopuszczalne jest wykonywanie „pomiarów” przetarcia starych, nierównych tynków łatą.

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, os. Złota Jesień 14
tel. 012/610-01-78, fax 012/610-01-75

Za zgodność odpis z oryginałem
21 PAŹ 2011
data i podpis

- na stronie 14, w podsumowaniu Opinii Technicznej rzeczoznawca stwierdza, że Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie spełnia obowiązku wykonywania przeglądów okresowych, zgodnie z art.62 Ustawy „Prawo Budowlane”. Otóż spełnia, ale tylko w przypadku budynków którymi zarządza. Prawo budowlane dokładnie określa, kto przeglądy winien wykonywać i jakie elementy budynku podlegają sprawdzeniu, fakt ten winien być znany biegłemu.
- na stronie 10 oraz 14 w podsumowaniu Opinii Technicznej rzeczoznawca odnosi się, do drzwi wejściowych, które jego zdaniem „nie spełniają obowiązującej Ustawy (wymienionej na stronie 4 Opinii Technicznej) w rozdziale 3 §62.1. Rzeczoznawca w pomylił akty prawne. Nie jest to ustawa, a rozporządzenie i nie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, z późn. zm. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ekspert nie doczytał także, kiedy można stosować przepisy tego rozporządzenia. Polecamy zapoznanie się z §2.1.

Z uwagi na fakt, że otwór drzwiowy w prefabrykowanej ścianie nośnej klatki schodowej nie podlega poszerzeniu przy wymianie drzwi do lokalu, zostały zamontowane drzwi dostępne w handlu jako „wejściowe zewnętrzne”, całkowicie wypełniające otwór uzyskany po demontażu pierwotnej stolarki drzwiowej. W żadnym miejscu ościeże nie zostało pomniejszone. Informujemy, że najemca może we własnym zakresie, na własny koszt wymienić drzwi wejściowe do lokalu na spełniające jego oczekiwania, jednak po udzieleniu zgody przez wynajmującego i po spełnieniu określonych warunków.

- na stronie 13 i 15 we wnioskach Opinii Technicznej rzeczoznawca twierdzi, że „syfony w kuchni i łazience są niewłaściwie zamontowane, świadczą o tym wyziewy z pionu kanalizacyjnego”. Ekspert nie zadał sobie trudu i nie dokonał oceny szczelności podłączonych urządzeń, nie sprawdził skąd bierze się fetor w lokalu. Czy przyczyną nie jest np. odparowanie wody z syfonów na skutek długotrwałego nieużytkowania z uwagi na nieobecność najemcy lub niedrożna wywiewka kanalizacyjna. Sprawą nieprzyjemnych zapachów należałoby w pierwszej kolejności zainteresować zarządcę budynku.

Przedstawiona Opinia Techniczna, z uwagi na wykazane powyżej błędy jest opracowaniem niewiarygodnym. Rzeczoznawca budowlany sporządził ją, na podstawie niepełnych i nieaktualnych materiałów przekazanych do analizy. Ponadto zawiera wiele błędów wynikających z niedokładności i nieprawidłowego stosowania obowiązujących przepisów.

Informujemy również uprzejmie, że żadna z usterek stwierdzonych po remoncie lokalu nie uniemożliwia zamieszkania w nim.

Zwracamy się również z uprzejmą prośbą o udostępnienie lokalu, w dogodnym dla Pani terminie, celem wykonania napraw gwarancyjnych.

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x TT.13, a/a

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Referat Techniczny
31-828 Kraków, ul. Żłotej Jesieni 14
tel. 012/616-61-74, fax 012/616-61-75

DYREKTOR
Katarzyna Zapała

Za zgodność odpisu z oryginałem

21.04.2011
data i podpis

RBK