

**Komisja Spraw Społecznych
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle**

W związku z wnioskiem mieszkańca Gminy, przedkładam celem zaopiniowania wniosek o zamianę lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego położonego przy ul. Portowej.

Mieszkaniec swój wniosek o zamianę lokalu uzasadnia następująco: „Zajmuje lokal socjalny znajdujący się w zrujnowanym budynku...Ogrzewanie poprzez piece z rozproszaniem do kaloryferów. Mieszkanie nie jest ocieplone, ciepło ucieka nieszczelnymi drzwiami i oknami. Klatka schodowa nie jest ogrzewana. Na ścianach pojawia się grzyb i jest wilgotna.

W pustych pomieszczeniach budynku zbierają się bezdomni i spożywają alkohol. Droga dojazdowa jest nieoświetlona. Policja jest często wzywana. Boję się o moją 11 letnią córkę, która boi się sama wyjść do szkoły. Nie czujemy się bezpiecznie. Ja wychowuję dzieci sama, sama dbam o porządek na posesji. Schody na klatce są zrujnowane, co jest niebezpieczne dla zdrowia...nie jestem w stanie palić też w piecach jest ciężko mam problemy ze zdrowiem. MOPS też pomaga oraz naciska na zamianę mieszkania bo to nie są warunki dla dzieci.

Pomimo remontu mieszkania trzykrotnie malowane i tynkowane i tak wychodzi grzyb. W żadnym mieszkaniu w którym zamieszkiwałam nie widziałam czegoś takiego jak tu na ulicy Portowej to jest ruina budynek jak i podwórko mimo starań Pana Dyrektora który wstawił centralne oraz piece i tak to nic nie pomaga budynek jest zniszczony po powodzi nie ocieplony grzyb idzie z mieszkania z klatki która jest nie ocieplona z mieszkania z dołu przez piece panowie poniszczyli mi podłogi i to nie z mojej winy. Nie jestem w stanie żeby palić w piecu stan zdrowia mi na to nie pozwala czeka mnie druga operacja. Dzieci chorują ze względu na grzyb. Śmierdzi na klatce nie ma światła na klatce na podwórku.Trzeci raz remontuję mieszkanie gdzie MOPS zwrócił uwagę w jakich warunkach żyjemy.”

W tym przypadku wnioskodawca może ubiegać się o zamianę lokalu jedynie na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 litera g Uchwały Nr XLIII/500/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 24 lutego 2022r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 603 z późn.zm.), **tj. gdy za dokonaniem zamiany przemawia interes Gminy lub ważny interes wnioskodawcy, decyzję o zamianie podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miasta.**

Wnioskodawca nie spełnia pozostałych warunków pozwalających na dokonanie zamiany, zawartych w § 12 ust.1 pkt 2 litera a do f w/w uchwały.

Wnioskodawczyni w przedmiotowym lokalu zamieszkuje wraz z dziećmi tj.: z córką w wieku 11 lat, drugą córką w wieku 20 lat oraz półroczną wnuczką, ponadto wnioskodawczyni wychowuje syna w wieku 17 lat, który w czasie roku szkolnego przebywa w młodzieżowym ośrodku wychowawczym.

Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni oraz łazienki, o powierzchni mieszkalnej 28,00 m² i powierzchni użytkowej wynoszącej 40,00m². W lokalu znajduje się centralne ogrzewanie etażowe węglowe.

Przedmiotowy lokal położony przy ul. Portowej jest lokalem przeznaczonym do najmu socjalnego, który wnioskodawczyni otrzymała we wrześniu 2022r. na podstawie wyroku sądowego, umowa najmu została przedłużona na okres od 22.09.2023r. do 21.09.2026r.

Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w piśmie z dnia 31.03.2026r. poinformował, że wnioskodawczyni zgłaszała uwagi dotyczące obecności osób postronnych w budynku. Została poinformowana o konieczności zgłaszania wszelkich przypadków zakłócania porządku domowego na Komendę Policji, aby mogły zostać podjęte odpowiednie kroki.

MZBK zaznacza, że wnioskodawczyni otrzymała lokal we wrześniu 2022r. po generalnym remoncie wraz z nowym wyposażeniem. Mieszkanie zostało wyposażone w grzejniki elektryczne. W grudniu 2025r. na prośbę najemcy w przedmiotowym lokalu wykonano instalację etażowego centralnego ogrzewania na paliwa stałe. Zamontowano piec węglowy w pomieszczeniu piwnicy oraz grzejniki wewnątrz lokalu. Jednak z uwagi na nieprawidłową eksploatację przez najemcę nowo wybudowanego ogrzewania (stosowania małej ilości paliw stałych - węgla i drewna) nastąpiło zawilgocenie ścian i sufitów, przez co pojawiła się pleśń wraz z grzybem. Nadmieniono, że protokół kontroli okresowej stanu technicznego budynku z grudnia 2025r. również zawiera zapisy dotyczące istniejącego grzyba w przedmiotowym lokalu, powstałego przez brak wietrzenia i dogrzewania mieszkania. Lokal wyposażony jest w okna PCV, które otwierają i zamykają się prawidłowo. Regulacja i konserwacja stolarki okiennej obciąża najemcę zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o Ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Klatka schodowa budynku nie posiada ogrzewania, jej stan techniczny wraz ze schodami jest dobry. Naprawy wymaga jedynie stopień na parterze. Sufity i ściany na klatce schodowej nie posiadają śladów zawilgocenia.

Reasumując, Miejski Zarząd Budynków Komunalnych nadal podtrzymuje stanowisko, że za obecny stan techniczny odpowiada najemca. Nieprawidłowa eksploatacja doprowadziła do zaniedbania i zawilgocenia zajmowanego lokalu.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska