

Urząd Gminy i Miasta  
Czerwionka-Leszczyny  
Wpłynęło do Kancelarii Gminy

Czerwionka-Leszczyny, 02.02.2026 r.

03.02.2026

**Izabela Rajca**  
Radna Rady Miejskiej  
w Czerwionce – Leszczynach

Nr rejestru  
Wniosek 3279  
Data 02.02.2026

**Szanowny Pan**  
**Artur Sola**  
**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**w Czerwionce – Leszczynach**

## INTERPELACJA

### **w sprawie braku możliwości wykupu mieszkań oraz stanu technicznego budynku przy ul. Morcinka 1 w Leszczynach**

Szanowny Panie Przewodniczący,

zwrócili się do mnie mieszkańcy budynku przy ul. Morcinka 1 w Leszczynach, którzy od lat pozostają w stanie niepewności co do przyszłości swoich mieszkań. Brak możliwości wykupu lokali, mimo wieloletniego zamieszkiwania i deklarowanego zainteresowania ze strony lokatorów, skutkuje narastającymi problemami technicznymi oraz poczuciem marginalizacji mieszkańców.

Z relacji mieszkańców wynika, że:

Proces wykupu mieszkań od lat jest faktycznie zablokowany, a mieszkańcy nie otrzymują jasnych, spójnych i jednoznacznych informacji o rzeczywistych przyczynach takiego stanu rzeczy ani o ewentualnym harmonogramie działań w tym zakresie.

Brak możliwości wykupu sprawia, że mieszkańcy są całkowicie zależni od decyzji Gminy, która nie podejmuje skutecznych i systematycznych działań remontowych.

Dach budynku od wielu lat znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i przecieka, powodując zalewanie mieszkań oraz niszczenie lokali, które były remontowane na koszt lokatorów.

Mieszkańcy co roku słyszą zapewnienia o planowanym remoncie dachu, które nie znajdują odzwierciedlenia w realnych decyzjach budżetowych.

Stan klatek schodowych oraz części wspólnych jest skrajnie zaniedbany, co w oczywisty sposób obniża standard zamieszkania.

Czynsze systematycznie rosną, pozostając nieadekwatne do stanu technicznego budynku oraz zakresu faktycznie realizowanych prac.

Otoczenie budynku jest zaniedbane, a w okresie letnim zarośla sięgają wysokości pierwszego piętra.

W związku z powyższym zwracam się z następującymi pytaniami:

Jakie są konkretne przeszkody formalne, prawne lub organizacyjne, które od lat uniemożliwiają wykup mieszkań w budynku przy ul. Morcinka 1?

Czy Gmina posiada jakikolwiek harmonogram lub plan działań dotyczący umożliwienia wykupu lokali w tym budynku?

Czy brak wykupu mieszkań jest jednym z powodów odkładania niezbędnych remontów, w tym remontu dachu?

Czy Gmina posiada aktualną ocenę stanu technicznego dachu i innych elementów budynku?

Czy i kiedy planowany jest remont dachu, a jeśli nie – z jakich przyczyn?

Czy planowane są prace porządkowe i pielęgnacyjne wokół budynku, a jeśli tak – w jakim terminie?

Mieszkańcy oczekują wreszcie jasnej decyzji i czytelnego stanowiska gminy: albo realnego uruchomienia procesu wykupu mieszkań, albo podjęcia konkretnych, terminowych działań remontowych. Dalsze utrzymywanie obecnego stanu prowadzi do pogłębiania degradacji budynku i narastającej frustracji lokatorów.

  
**Izabela Rajca**  
**Radna Rady Miejskiej**  
**w Czerwionce-Leszczynach**

**Burmistrz Gminy i Miasta  
Czerwionka-Leszczyzny**

44-230 Czerwionka-Leszczyzny, ul. Parkowa 9  
tel. 32 42 95 911, 32 43 13 355, fax 32 43 11 760  
e-mail: ka@czerwionka-leszczyzny.com.pl  
www.czerwionka-leszczyzny.pl



Czerwionka-Leszczyzny, dn. 19.03.2026 r.

**Radna Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczyznach  
Izabela Rajca  
za pośrednictwem Biura Rady  
w miejscu**

W odpowiedzi na zawarte w interpelacji Radnej Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczyznach Izabeli Rajcy, która wpłynęła w dniu 2.02.2025 r., pytania cyt.: „*Jakie są konkretne przeszkody formalne, prawne lub organizacyjne, które od lat uniemożliwiają wykup mieszkań w budynku przy ul. Morcinka 1?*” oraz „*Czy Gmina posiada jakkolwiek harmonogram lub plan działań dotyczący umożliwienia wykupu lokali w tym budynku?*” przedstawiam, następujące informacje:

Stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.; zwanej dalej „u.g.n.”) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34. W myśl art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.; dalej „u.s.g.”) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W Gminie i Mieście Czerwionka-Leszczyzny podstawie przywołanych przepisów Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr XLVI/552/10 z dnia 26 lutego 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikaty przy

sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych, stanowiących własność Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny, a także Uchwałę Nr XXIV/277/12 z dnia 14 września 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych i strychów w domach wielolokalowych, stanowiących własność Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

Stosownie do § 1 pierwszej z przywołanych Uchwał sprzedaż lokali mieszkalnych może następować w istniejących wspólnotach mieszkaniowych oraz domach wielolokalowych, które w uchwale przyjmującej wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przeznaczone zostały do sprzedaży. Równocześnie w myśl § 2 drugiej z ww. Uchwał sprzedaż lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych lub strychów może następować w istniejących wspólnotach mieszkaniowych oraz domach wielolokalowych, które w uchwale przyjmującej wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przeznaczone zostały do sprzedaży.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2021-2025 (dalej jako „wieloletni program na lata 2021-2025”) został wprowadzony Uchwałą Nr XXXVII/404/21 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 10 września 2021 r. Stosownie do § 8 ust. 1 pkt 2 wieloletniego programu na lata 2021-2025 sprzedaż lokali w latach 2021-2025 będzie realizowana w ramach prywatyzacji selektywnej. W myśl § 8 ust. 3 pkt 2 lit a i b wieloletniego programu na lata 2021-2025 Gmina przy realizacji prywatyzacji selektywnej będzie realizować sprzedaż lokali w budynkach, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione z uwagi na planowane koszty remontów lub niewielką ilość lokali, lokali w budynkach, w których z uwagi na zainteresowanie najemców nabyciem na własność mieszkań wyrażone złożeniem wniosków o wykup lokali mieszkalnych wynosić będzie minimum 50%. Równocześnie zgodnie z § 8 ust. 4 wieloletniego programu na lata 2021-2025 sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z uwzględnieniem zapisów stosownych uchwał Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach.

Wobec powyższego sprzedaż lokali, o których mowa w interpelacji mogła nastąpić po spełnieniu warunków, o których mowa w przywołanych przepisach uchwał.

Kolejno podnieść trzeba, jak kształtuje się możliwość sprzedaży przedmiotowych lokali mieszkalnych w obecnym stanie prawnym.

Uchwała Nr XXVII/310/26 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 23 lutego 2026 r. wprowadziła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2026-2031 (dalej jako „wieloletni program na lata 2026-2031”). W myśl § 8 ust. 1 pkt 2 wieloletniego programu na lata 2026-2031 sprzedaż lokali w latach 2026-2031 będzie realizowana w ramach prywatyzacji selektywnej.

Stosownie do § 8 ust. 3 pkt 2 lit a i b wieloletniego programu na lata 2026-2031 Gmina przy realizacji prywatyzacji selektywnej może realizować sprzedaż w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy, w których z uwagi na zainteresowanie najemców nabyciem na własność mieszkań, wyrażone złożeniem wniosków o wykup lokali mieszkalnych, wynosić będzie minimum 90% liczby lokali mieszkalnych.

Zatem aktualnie dla sprzedaży tychże lokali koniecznym jest spełnienie przywołanych kryteriów.

Następnie wskazać należy, że dla sprzedaży wspomnianych lokali mieszkalnych niezbędnym było dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości, na której znajduje się budynek położony przy ul. Morcinka 1. Podnieść trzeba, iż sprzedaż lokali mieszkalnych następuje wraz z udziałem w gruncie, na którym znajduje się budynek. Budynek, którego dotyczy interpelacja znajdował się na nieruchomości, na której usytuowane są również inne budynki. Wobec tego należało z tej nieruchomości wydzielić działkę, na której znajduje się tylko budynek mieszkalny objęty interpelacją. W ten sposób sprzedaż lokali mieszkalnych nastąpić może z udziałem wyłącznie w gruncie, na którym znajduje się niniejszy budynek.

Podział nieruchomości jest procedurą wieloetapową, na którą składają się same prace geodezyjne jak również czynności materialno-techniczne i postępowanie administracyjne. Wobec powyższego podział został zatwierdzony decyzją Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyzny z dnia 11 sierpnia 2025 roku a następnie ujawniony przez organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny tj. Starostę Rybnickiego.

Dalej wyjaśnić należy, że Gmina nie posiada „harmonogramu” czy też „planu działań” dotyczącego umożliwienia wykupu lokali w tym budynku, jak bowiem wyjaśniano wcześniej możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od szeregu czynników, częściowo niezależnych od działań podejmowanych przez tut. organ w imieniu Gminy.

Kroki zmierzające do sprzedaży ww. lokali mieszkalnych mogły zostać podjęte dopiero po dokonaniu podziału geodezyjnego, który nastąpił stosunkowo niedawno.

Nadmienić wypada, że stosownie do cytowanego wcześniej art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. w każdym przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy uzależniona jest od wyrażenia zgody przez rady gminy. Podobnie rzecz się ma w przypadku lokali mieszkalnych, których dotyczy interpelacja.

Kończąc stwierdzić trzeba, iż mając na uwadze przywołane okoliczności nie uznano za zasadne tworzenie „harmonogramu” czy też „planu działań” dotyczącego bezpośrednio sprzedaży ww. lokali mieszkalnych.

Otrzymują:

1. Adresat.
2. aa.

Burmistrz  
Gminy i Miasta  
Czerwionka-Leszczyzny  
Wiesław Janiszewski



Czerwionka-Leszczyzny dn. 16.02.2026 r.

BR.0003.6.2026

**Pani  
Izabela Rajca  
Radna Rady Miejskiej**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 09.02.2026 r. przekazaną przez Przewodniczącą Rady Miejskiej pismem z dnia 02.02.2026 r. informuję, że przeprowadzane są coroczne kontrole stanu technicznego obiektów znajdujących się w zasobach Gminy, w tym budynku przy ul. Morcinka 1 w Czerwionce-Leszczyznach. Z przeglądów sporządzane są protokoły określające stan techniczny budynków oraz zalecenia pokontrolne. W przypadku stwierdzenia potrzeb naprawczych lub remontowych prowadzone są działania zmierzające do ich usunięcia.

W przeglądzie pięcioletnim oceny/przeglądu stanu technicznego budynku przy ulicy Morcinka 1 stan ogólny określono jako zadowalający. Poszczególne elementy obiektu nie wykazują zagrożeń dla mieszkańców. Problem stanowi stan techniczny poszycia dachu. Ze względu na ograniczone środki finansowe przeznaczone na kapitalne remonty dachu wykonywane są doraźne działania naprawcze. Naprawy doszczelniające poszycie i uszczelnianie rynien wykonywane są na bieżąco po przeglądzie, awaryjnie po wizji między przeglądami lub po zgłoszeniu przez mieszkańców, a potrzeba wykonania remontu kapitalnego pokrycia dachu jest corocznie ujmowana w planach remontowych, w roku 2026 również.

Odnosząc się do stanu technicznego klatek schodowych i potrzeby odnowienia powłok malarskich informuję, że prace zostaną wykonane po remoncie dachu.

Dotychczas wykonano wiele robót poprawiających stan techniczny obiektu, co obrazuje załączona tabela. Zarządca stara się dbać o zasoby powierzone przez gminę, jednak działanie odbywa się w miarę posiadanych środków finansowych i jest niezależne od decyzji o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej.

Odnosząc się do oceny otoczenia wokół budynku informuję, że zgodnie z przyjętym harmonogramem przyjętym przez Zarządę koszenie zieleńców odbywa się 3 razy w roku – w maju, lipcu i wrześniu.

Brak działań ze strony Zarządcy nie oznacza zaniechania lecz brak środków finansowych na poszczególne cele.

Otrzymują:  
1 x adresat + 2 załączniki  
1 x a/a

Wojciech Liszewski  
Wojewódzki Zarząd  
Miejscowości Leszczyny  
Miasta

<b>MORCINKA 1 - ZESTAWIENIE ROBÓT WRAZ Z KOSZTAMI BRUTTO</b>	
rodzaj robót	kwota brutto
termomodernizacja - 2006r.	gmina
wymiana okien klatek schodowych Prot.18.10.2016r. Prot.11.09.2019r	16 454,61
wymiana drzwi - Prot. 11.09.2014r.	17 768,16
awaryjna wymiana instalacji - pion wodny kl.1/1,3,5,7 (Prot.15.10.2018) wymiana pionu instalacji w klatce 1D/2,4,6,8 (Prot.14.08.2018)	6 933,60
montaż wodomierzy mieszk. radiowych (Prot. 26.09.2018)	5 280,00
wymiana poziomu wody zimnej kl.1 (Prot. 07.11.2018)	2 030,00
wymiana przyłącza do budynku PVC dz 160 (12.2010r.)	5 490,00
wymiana awaryjna instalacji gazowej - 2020r.	26 871,96
naprawa konstrukcji masztu antenowego	885,60
remont zatoki parkingowej	8 353,41
wymiana ciepłomierzy	11 404,80
wymiana poziomu wody kl. 1	1 880,00
wymiana stolarki w klatkach schodowych 1 i 1c	13 591,04
awaryjna wymiana pionu wody - kl. 1d lewa strona	2 808,00
awaryjna wymiana przyłącza kanalizacyjnego kl.1 i 1a	39 944,03
<b>łącznie bez termomodernizacji</b>	<b>159 695,21</b>

# PROTOKÓŁ NR 27 / 2025

## OCENY / PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO PRZEGLĄD 5-LETNI

1. **Obiekt: Budynek mieszkalny, Czerwionka-Leszczyny, ul. Miarki 1**

2. **Charakterystyka obiektu:** jak w Księżce Obiektu Budowlanego

powierzchnia zabudowy – 541,60 m<sup>2</sup>  
kubatura – 3 292,80 m<sup>3</sup>

powierzchnia użytkowa – 1 164,00 m<sup>2</sup>  
ilość kondygnacji: podziemna – 1, nadziemne – 3

3. **Komisja w składzie:**

- Grzegorz Wolf – posiadający uprawnienia w zakresie konstrukcyjno-budowlanym
- Adam Herdzina – posiadający uprawnienia w zakresie jw.
- Patrycja Sobik – posiadająca uprawnienia w zakresie jw.
- Barbara Madej

dokonała zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) w dniu 02 lipca 2025r. przeglądu 5-letniego budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Miarki 1.

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z protokołami z poprzednich kontroli, protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie pomiędzy kolejnymi przeglądami oraz ze zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

4. **W trakcie kontroli ustalono co następuje:**

Element, urządzenie instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
<b>1. Elementy konstrukcyjne</b>			
- fundamenty	żelbetowe		brak danych
- ściany zewnętrzne	murowane z cegły	D - dobry	termomodernizacja - 2005r. zawilgocone ściany i posadzki piwnic, wykonanie izolacji w koniecznym zakresie
- stropy	betonowe	D - dobry	docieplone styropianem grub. 5 cm od strony piwnic
<b>2. Elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy, balkony, loggie)</b>			
- balkony	plyty żelbetowe, balustrady metalowe	D - dobry	
- zadaszenia nad wejściami	blacha na konstrukcji stalowej	S - średni	uszczelnienie obróbki blacharskiej z elewacją, konserwacja i malowanie konstrukcji daszków
<b>3. Schody i poręcze, podesty</b>			
- schody i podesty zewnętrzne	betonowe płytki chodnikowe	ZD - zadow.	pęknięta płyta podestu – kl.1b
- wewnętrzne	betonowe z okładziną lastryko, poręcze metalowe	ZD - zadow.	
<b>4. Pokrycie dachowe</b>			
po remoncie kapitalnym - Prot. 05.12.2016r.			
- poszycie	papa termozgrzewalna	D - dobry	
- obróbki blacharskie	blacha ocynkowana	D - dobry	
- rynny i rury spustowe	stalowe (tytan-cynk) rury PCV	D - dobry	czyszczenie geigerów
- kominy	cegła pełna	D - dobry	drobne naprawy tynku i czap
- odprowadzenie wody opadowej	do kanalizacji deszczowej		bieżące udrożnienie odpływów z rur spustowych, woda okresowo zalewa piwnice – kl.1b
<b>5. Izolacje</b>	przeciwwilgociowa	S - średni	brak danych, mokre ściany i posadzki piwnic, wykonanie izolacji w koniecznym zakresie
<b>6. Elewacja</b>			
- tynki	akrylowy, ułożony na ociepleniu z 13 cm styropianu	D - dobry	korozja biologiczna na ścianie szczytowej kl.1b, graffiti, naprawa tynku przy domofonie – kl. 1a
- cokoły	jw. lecz grubość 5 cm	D - dobry	korozja biologiczna w poziomie cokołu – ściana szczytowa kl.1b, uzupełnienie tynku i ocieplenia przy rurze spustowej kl.1 - od str. wejść

<b>7. Stolarka okienna</b>			
- w mieszkaniach	drewniana, PCV	ZD - zadow.	drewniana do odnowienia
- w klatkach schodowej	drewniana	D - dobry	wymienione - Prot. 18.10.2016r.
- w piwnicach	drewniana	S - średni	do naprawy i odnowienia, docelowo do wymiany
<b>8. Stolarka drzwiowa</b>			
- drzwi zewnętrzne	stalowe-przeszkłone	D - dobry	montaż drzwi wejściowych w klatce 1b - Prot.25.02.2015r., pozostałe - Prot. 18.10.2016r., montaż stopki w drzwiach kl.1
- drzwi wewnętrzne	drewniane	ZD - zadow.	
- drzwi piwnic	drewniane ażurowe	S - średni	osadzenie zawiasów drzwi do piwnicy lokatorskiej – kl. 1b
<b>9. Tynki wewnętrzne i powłoki malarskie</b>			
- w pomieszczeniach, klatkach schodowych	cementowo-wapienne, malowanie emulsyjne	ZD - zadow.	
- w piwnicach	cementowo-wapienne	S - średni	tynki miejscami murszejące, do naprawy i białkowania, naprawa fragmentu tynku przy schodach piwnic – kl. 1b
<b>10. Podłogi i posadzki</b>			
- w klatkach schodowych	betonowe z okładziną lastryko	D - dobry	
- w piwnicach	betonowe, wylewane	S - średni	w kl.1a, 1b do naprawy
<b>11. Instalacja centralnego ogrzewania</b>			
	instalacja z rur miedzianych, grzejniki stalowe-płytkowe, ciepłomierze		wykonana w 2005r., z sieci miejskiej, wymiennikownia w piwnicy budynku
<b>12. Instal. ciepłej wody użytkowej</b>			
	-	-	nie dotyczy
<b>13. Instalacja wodna</b>			
	rury stalowe / pp		sukcesywna wymiana instalacji, montaż wodomierzy mieszkaniowych - Prot.04.07.2019r.
<b>14. Instalacja kanalizacyjna</b>			
	rury żeliwne w piwnicy, powyżej żeliwne i PVC		sukcesywna wymiana instalacji, - najpilniej żeliwnych fragmentów w piwnicy kl. 1a
<b>15. Instalacja gazowa</b>			
	wg odrębnych protokołów		przedstawiono protokoły przeglądu instalacji gazowej i urządzeń gazowych w budynku wykonany przez Gas Control: 3/25/ZGM-G z dn.01.04.2025 3/1/25/ZGM-G z dn.01.04.2025 3/2/25/ZGM-G z dn.01.04.2025
<b>16. Instalacja elektryczna</b>			
	wg odrębnych protokołów		wykonanie pomiarów instalacji, zabezpieczenie wypuszczonych kabli po zdemontowanej lampie nad wejściem do lokalu użytkow. oraz przed wejściami do kl. 1a i 1b, usunięcie starych lamp, oznaczenie numeracji klatek, uzupełnienie nakryw puszek instalacji elektr. przedst. protokoły 08/01/2024, 09/01/2024, 10/01/2024 badań i pomiarów inst. elektr. po remoncie w mieszkaniu 1a/6 – instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>17. Instalacja odgromowa</b>			
	wg odrębnych protokołów wykonano - Prot. 27/2016 z dn. 30.11.2016r.		naprawa po dewastacji - uzupełnienie zwodu pionowego kl. 1b od strony ulicy Miarki, wykonanie pomiarów instalacji
<b>18. Przewody kominowe (spalinowe, wentylacyjne)</b>			
	wg odrębnych protokołów		przedst. protokół 1043076/2024 z 08.10.2024r. kontroli przewodów kominowych wyk. przez MK J.Jona. Zalecenia: naprawa tynków na kominach, zabudowa rozet w nasadach kominowych, wymiana 3 szt. nasad typu „H”, montaż nawiewników, kratki nawiewnych w drzwiach, likwidacja siateczek w kratkach went., wymiana kratki wentylacyjnych
<b>19. Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku</b>			
- hydranty	-	-	nie dotyczy
- drogi ewakuacyjne	klatki schodowe		
<b>20. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska</b>			

- kanalizacja ściekowa	rury i kształtki PCV		
- kanalizacja deszczowa	iw.		
- zbiorniki bezodpływowe	-	-	nie dotyczy
- odprowadzenie ścieków z bud.	do kanalizacji sanitarnej		
<b>21. Estetyka</b>		D - dobry	
<b>22. Inne elementy, urządzenia, instalacje</b>			
- opaska, dojścia do budynku	plytki chodnikowe	S - średni	naprawa opaski, czyszczenie z zarośli
- zieleń		D - dobry	bieżące usuwanie zarośli wewnątrz obmurowań okien piwnic pielęgnacyjne przycięcie krzewów rosnących przy elewacji oraz klonu przy ścianie szczytowej kl. 1b

#### 5. Na podstawie zaleceń z poprzedniej kontroli stwierdzono, że:

Element, urządzenie instalacja	zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
elewacja	uzupełnienie tynku i ociepl. przy rurze spustowej - kl.1 od strony wejść	nie wykonano	
daszki nad wejściami do budynku	uszczelnienie obróbki blacharskiej z elewacją, konserwacja i malowanie konstrukcji daszków	część wykonano	umocowano wspomniki
podesty wejściowe	naprawa pękniętej płyty podestu – kl. 1b	nie wykonano	
rynny i rury spustowe	bieżące czyszczenie rynien oraz geigerów	nie wykonano	
stolarka okienna	do odnowienia, docelowo do wymiany w piwnicach	nie wykonano	
tynki wewnętrzne, posadzki	w piwnicach do naprawy	nie wykonano	
instalacja wod.-kan.	sukcesywna wymiana instalacji - ciąg dalszy	nie wykonano	
instalacja elektryczna	wykonanie pomiarów instalacji, zabezpieczenie wypuszczonych kabli po zdemontowanej lampie nad wejściem do lokalu użytkowego oraz przed wejściami do klatek schodowych 1a i 1b, demontaż starych lamp	nie wykonano	
instalacja odgromowa	naprawa po dewastacji - uzupełnienie zwodu pionowego – kl. 1b od strony ulicy Miarki, wykonanie pomiarów instalacji	część wykonano	
kominy	drobne naprawy tynku i czap, montaż drzwiczek wyciorowych w korytarzu piwnic – kl.1b	nie wykonano	
izolacja przeciwwilgociowa	wykonanie izolacji w koniecznym zakresie	nie wykonano	
opaska	do naprawy, bieżące usuwanie zarośli z opaski oraz z obmurowań okien piwnic	nie wykonano	


#### 6. Na podstawie wyników niniejszej kontroli zaleca się:

Element, urządzenie instalacja	Zalecenia	Uwagi
elewacja	uzupełnienie tynku i ociepl. przy rurze spustowej - kl.1 od strony wejść oraz przy domofonie kl. 1a	stopień pilności T-IV
daszki nad wejściami do budynku	uszczelnienie obróbki blacharskiej z elewacją, konserwacja i malowanie konstrukcji daszków	stopień pilności T-IV
podesty wejściowe	naprawa pękniętej płyty podestu – kl. 1b	stopień pilności T-IV
rynny i rury spustowe	bieżące czyszczenie rynien oraz geigerów	stopień pilności T-III
stolarka okienna	do odnowienia, docelowo do wymiany w piwnicach	stopień pilności T-IV
stolarka drzwiowa	osadzenie zawiasów drzwi do piwnicy lokatorskiej – kl. 1b, uzupełnienie stopki w drzwiach wejściowych kl. 1	stopień pilności T-III
tynki wewnętrzne i posadzki	naprawa fragmentu tynku przy schodach piwnic – kl. 1b oraz posadzek w piwnicach	stopień pilności T-IV
instalacja wod.-kan.	sukcesywna wymiana instalacji - najpilniej żeliwnych fragmentów w piwnicy kl. 1a	stopień pilności T-IV
instalacja elektryczna	wykonanie pomiarów instalacji, zabezpieczenie wypuszczonych kabli po zdemontowanej lampie nad wejściem do lokalu użytkowego oraz przed wejściami do klatek schodowych 1a i 1b, demontaż starych lamp, uzupełnienie nakryw puszek instalacji elektrycznej	stopień pilności T-IV stopień pilności T-II
instalacja odgromowa	naprawa po dewastacji - uzupełnienie zwodu pionowego – kl. 1b od strony ulicy Miarki, wykonanie pomiarów instalacji	stopień pilności T-III
kominy	drobne naprawy tynku i czap, montaż 2 szt. drzwiczek wyciorowych w korytarzu piwnic – kl.1 i 1 szt. w kl. 1b	stopień pilności T-IV

izolacja przeciwwilgociowa	wykonanie izolacji w koniecznym zakresie	stopień pilności T-IV
opaska	do naprawy, bieżące usuwanie zarośli z opaski oraz z obmuowań okien piwnic	stopień pilności T-IV
zieleni	pielęgnacyjne przycięcie krzewów rosnących przy elewacji oraz klonu przy ścianie szczytowej kl. 1b	stopień pilności T-III

7. **Stwierdzono: budynek jest w zadowalającym stanie technicznym, nie powoduje zagrożenia zdrowia lub życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia lub środowiska.**
8. **Inne postanowienia, uwagi, dołączona dokumentacja fotograficzna wykonana w toku kontroli, itp.**  
 Usunięcie gabarytów z korytarza piwnic.  
 Naprawa lub likwidacja ławek przed budynkiem od strony ulicy – własność lokatorów.

Podpisy osób przeprowadzających kontrolę okresową:

Kierownik  
 Działu Technicznego  
  
 inż. Grzegorz Wolf

1. Grzegorz Wolf

.....

INSPEKTOR NADZORU

2. Adam Herdzina

..... Adam Herdzina .....  
 upr. bud. 168/92

3. Patrycja Sobik

.....

SPECJALISTA DS. DOKUMENTACJI  
 WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

4. Barbara Madej

.....

Barbara Madej

Czerwionka-Leszczyny, dnia 02.07.2025 r.

Wyjaśnienia:

Stan sprawności technicznej obiektu: D – dobry, ZD – zadowalający, S – średni, N – nieodpowiedni, Z – zły, G – groźny, NB – niebezpieczny

Stopień pilności wykonania prac remontowych:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| TA - stopień awaryjny           | - wykonać natychmiast, do następnego dnia         |
| T-I - pierwszy stopień pilności | - wykonać niezwłocznie, do 1 tygodnia po kontroli |
| T-II - drugi stopień pilności   | - wykonać do 1-go miesiąca od kontroli            |
| T-III - trzeci stopień pilności | - wykonać do nadejścia okresu zimowego            |
| T-IV - czwarty stopień pilności | - wykonać w roku następnym po kontroli.           |

# PROTOKÓŁ NR 20 / 2025

## OCENY / PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO PRZEGLĄD 5-LETNI

1. **Objekt: Budynek mieszkalny, Czerwionka-Leszczyny, ul. Morcinka 1**

2. **Charakterystyka obiektu:** jak w Książce Obiektu Budowlanego

powierzchnia zabudowy – 817,44 m<sup>2</sup>  
kubatura – 10 063,00 m<sup>3</sup>

powierzchnia użytkowa – 2 121,00 m<sup>2</sup>  
ilość kondygnacji: podziemna – 1, nadziemne – 4

3. **Komisja w składzie:**

- Grzegorz Wolf – posiadający uprawnienia w zakresie konstrukcyjno-budowlanym
- Adam Herdzina – posiadający uprawnienia w zakresie jw.
- Patrycja Sobik – posiadająca uprawnienia w zakresie jw.
- Barbara Madej

dokonała zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) w dniu 19 maja 2025 r. przeglądu 5-letniego budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Morcinka 1.

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z protokołami z poprzednich kontroli, protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie pomiędzy kolejnymi przeglądami oraz ze zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

4. **W trakcie kontroli ustalono co następuje:**

Element, urządzenie instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
<b>1. Elementy konstrukcyjne</b>			
- fundamenty	żelbetowe		brak danych
- ściany zewnętrzne	z płyt betonowych	D - dobry	termomodernizacja - 2006r.
- stropy	żelbetowe	D - dobry	docieplone styropianem grub. 5 cm od strony piwnic
<b>2. Elementy ścian zewnętrznych (atyki, filary, gzymsy, balkony, loggie)</b>			
- loggie	balustrada metalowa, płyty betonowe	D - dobry	uzupełnienie rurek odpływowych z loggii
<b>3. Schody i poręcze, podesty</b>			
- zewnętrzne	betonowe	S - średni	do naprawy, konserwacja kątowników stopni schodów - kl. b, c
- schody wewnętrzne	betonowe z okładziną łastryko, poręcze metalowe	D - dobry	poprawienie mocowania balustrad przy zejściach do piwnic w klatkach: 1,1c,1d,1e
- daszki nad wejściami	żelbetowe, kryte papą		konserwacja blacharki, usunięcie mchu z poszycia
<b>4. Pokrycie dachowe</b>			
- poszycie	papa termozgrzewalna	S - średni	bieżące uszczelnianie do czasu wymiany, poprawienie mocowania kłapy wyłazu od str. pomieszczenia w kl. 1d
- obróbki blacharskie	blacha ocynkowana	S - średni	częściowo do wymiany przy kominach, uszczelnienie blacharki przy rynnach w kl. 1, skierowanie wód opadowych z dachu do rynny na uskok segmentów od strony wejść
- rynny i rury spustowe	PCV	S - średni	rynny zdeformowane, zastoiska wody, nieszczelne złączki, docelowa wymiana rynien od strony wejść do budynku
- kominy	cegła pełna	S - średni	naprawa czap kominowych oraz ubytków tynku na kominach - ciąg dalszy, usunięcie gruzu z połaci

- odprowadzenie wody opadowej	do kanalizacji deszczowej		wykonanie odwodnienia liniowego w chodniku przed kl. 1b-1c w miejsce rury PCV lub podłączenie do sieci deszczowej
<b>5. Izolacje</b>	przeciwwilgociowa		brak danych
<b>6. Elewacja</b>			
- tynk zewnętrzny	akrylowy, ułożony na ociepleniu z 13 cm styropianu, cokół 5 cm termomodernizacja - 2006r.	D - dobry	naprawa ocieplenia ponad dachem na uskoku oraz drobnych uszkodzeń tynku na elewacji, korozja biologiczna tynku, graffiti, uzupełnienie krątek wentylacyjnych w poziomie cokołu
<b>7. Stolarka okienna</b>			
- w mieszkaniach	drewniana, PCV	ZD - zadow.	
- w klatkach schodowych	PCV	D - dobry	zakończono wymianę Prot.18.10.2016r. Prot.11.09.2019r.
- w piwnicach	drewniana	S - średni	naprawa, konserwacja i uzupełnienie szklenia
<b>8. Stolarka drzwiowa</b>			
- drzwi zewnętrzne	stalowe, przeszklone instalacja domofonowa	D - dobry	wymiana drzwi - Prot. 11.09.2019r. kl.1, 1c (zakończono wymianę w bud.)
- drzwi wewnętrzne	drewniane	ZD - zadow.	
<b>9. Tynki wewnętrzne i powłoki malarskie</b>			
- w pomieszczeniach, klatkach schodowych	cementowo-wapienne, malow. emulsyjne, klejowe	ZD - zadow.	
- w piwnicach	cementowo-wapienne	S - średni	drobne naprawy i białkowanie
<b>10. Podłogi i posadzki</b>			
- w klatkach schodowych	betonowe z okładziną lastrico	D - dobry	
- w piwnicach	betonowe, wylewane	S - średni	do naprawy
<b>11. Instalacja centralnego ogrzewania</b>	instalacja z rur miedzianych, grzejniki stalowe- płytowe, ciepłomierze		z sieci miejskiej, wymiennikownia w piwnicy budynku, wykonana w 2006r.
<b>12. Instal. ciepłej wody użytkowej</b>	-	-	nie posiada
<b>13. Instalacja wodna</b>	wg odrębnych protokołów		awaryjna wymiana pionu wody – kl. 1d (lewa strona) - Prot. 14.05.2024
<b>14. Instalacja kanalizacyjna</b>	rury i kształtki PVC, w posadzce piwnic żeliwne		
<b>15. Instalacja gazowa</b>	wg odrębnych protokołów		przedstawiono protokoły przeglądu instalacji gazowej i urządzeń gazowych w budynku wykonany przez Gas Control: 10/25/ZGM-G z dn.07.04.2025 10/1/25/ZGM-G z dn.07.04.2025 10/2/25/ZGM-G z dn.07.04.2025 10/3/25/ZGM-G z dn.07.04.2025 10/4/25/ZGM-G z dn.07.04.2025 10/5/25/ZGM-G z dn.07.04.2025 wymiana skorodowanych skrzynek gazowych
<b>16. Instalacja elektryczna</b>	wg odrębnych protokołów po remoncie (1995)		wykonanie pomiarów instalacji, poprawienie mocowania lampy na elewacji przed kl. 1e
<b>17. Instalacja odgromowa</b>	wg odrębnych protokołów		do wykonania
<b>18. Przewody kominowe</b>	wg odrębnych protokołów		przedst. protokół 914960/2024 z 14.11.2024 r. kontroli przewodów kominowych wykonany przez MK A. Wieczorek. Zalecenia: kapitalny remont kominów ponad dachem, montaż nawiewników okiennych, krątek nawiewn. w drzwiach łazienek, rozet w przewodzie spalinow. junkersa, odetkanie i likwidacja siateczek w kratkach went., wymiana krątek wentylacyjnych
<b>19. Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku</b>			
- hydranty	-	-	nie dotyczy
- drogi ewakuacyjne	klatki schodowe		
<b>20. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska</b>			
- kanalizacja ściekowa	rury i kształtki PCV		awaryjna wymiana przyłącza kanalizacyjnego kl. 1 i 1a – Prot. 08.11.2024

- kanalizacja deszczowa	W.		
- zbiorniki bezodpływowe	-	-	nie dotyczy
- odprowadzenie ścieków z budynku	do kanalizacji sanitarnej		wymieniono przyłącze do budynku PVC dz 160 (12.2010r.)
<b>21. Estetyka</b>		D – dobry	
<b>22. Inne elementy, urządzenia, instalacje</b>			
- instalacja AZART	wg odrębnych protokołów		naprawa konstrukcji masztu antenowego – Prot. 22.08.2017r.
- opaska	płytki chodnikowe, kostka bruk.	S – średni	do remontu
- zieleń		D – dobry	
- syrena alarmowa	wg odrębnych protokołów		montaż 2014r.

#### 5. Na podstawie zaleceń z poprzedniej kontroli stwierdzono, że:

Element, urządzenie instalacja	zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
kominy	naprawa czap kominowych oraz ubytków tynku na kominach, montaż zadaszeń na nieczynnych kominach dymowych wg wskazań mistrza kominarskiego, usunięcie drobnego gruzu z połaci dachu	nie wykonano	
tynk	naprawa ocieplenia ponad dachem na uskoku oraz drobnych uszkodzeń tynku na elewacji, uzupełnienie krater wentylacyjnych w poziomie cokołu	nie wykonano	
rywny i rury spustowe	docelowa wymiana rynien od strony wejść do budynku - bieżące uszczelnianie złączek	nie wykonano	
	wykonanie odwodnienia liniowego w chodniku przed kl. 1b-1c w miejsce rury pcv	nie wykonano	
blacharka	częściowo do wymiany przy kominach, uszczelnienie blacharki przy rynnach w kl. 1, skierowanie wód opadowych z dachu do rynny na uskoku segmentów od strony wejść – ukośna blacharka	nie wykonano	
poszycie	docelowo do wymiany, bieżące uszczelnianie drobnych spękań papy, wykonać dodatkowe mocowanie klapy wylazu kominarskiego od strony pomieszczenia – kl. 1d	część wykonano	bieżące uszczelnianie
daszki nad wejściami	konserwacja blacharki, usunięcie mchu z poszycia daszków	nie wykonano	
schody i podesty wejściowe	do naprawy, konserwacja kątowników stopni schodowych kl. 1b i 1c	część wykonano	
stolarka okienna	uzupełnienie klamki w oknie klatki schodowej 1	nie wykonano	
	naprawa, konserwacja i uzupełnienie szklenia	nie wykonano	
opaska, chodnik przy budynku	opaska do remontu, chodniki do przełożenia i wyrównania	nie wykonano	
posadzki w piwnicach	do naprawy	nie wykonano	
schody wewnętrzne	poprawienie mocowania balustrad przy zejściach do piwnic	nie wykonano	
instalacja elektryczna	wykonanie pomiarów instalacji, poprawienie mocowania lampy na elewacji przed wejściem – kl. 1e	nie wykonano	
instalacja odgromowa	do remontu lub wymiany, wykonanie pomiarów	nie wykonano	
instalacja wody	sukcesywna wymiana instalacji, pilna wymiana fragmentu poziomego wody w piwnicy – od str. kl. 1c	część wykonano wykonano	
kanalizacja sanitarna	awaryjna wymiana przyłącza kanalizacyjnego kl. 1 i 1a –	wykonano	Prot. 08.11.2024
instalacja gazowa	wymiana skrzynek gazowych	nie wykonano	

#### 6. Na podstawie wyników niniejszej kontroli zaleca się:

Element, urządzenie instalacja	Zalecenia	Uwagi
kominy	naprawa czap kominowych oraz ubytków tynku na kominach, montaż zadaszeń na nieczynnych kominach dymowych wg wskazań mistrza kominarskiego, usunięcie drobnego gruzu z połaci dachu	stopień pilności T-IV
tynk	naprawa ocieplenia ponad dachem na uskoku oraz drobnych uszkodzeń tynku na elewacji, uzupełnienie krater wentylacyjnych w poziomie cokołu	stopień pilności T-IV
rywny i rury spustowe	docelowa wymiana rynien od strony wejść do budynku - bieżące uszczelnianie złączek	stopień pilności T-IV
	wykonanie odwodnienia liniowego w chodniku przed kl. 1b-1c w miejsce rury pcv	stopień pilności T-III

blacharka	częściowo do wymiany przy kominach, uszczelnienie blacharki przy rynnach w kl. 1, skierowanie wód opadowych z dachu do rynny na uskoku segmentów od strony wejść - ukośna blacharka	stopień pilności T-III
poszycie	docelowo do wymiany, bieżące uszczelnianie drobnych spękań papy, wykonać dodatkowe mocowanie klapy wylazu kominarskiego od strony pomieszczenia - kl. 1d	stopień pilności T-IV
daszki nad wejściami	konserwacja blacharki, usunięcie mchu z poszycia daszków	stopień pilności T-III
schody i podesty wejściowe	do naprawy, konserwacja kątowników stopni schodowych kl. 1b i 1c	stopień pilności T-III
stolarka okienna	uzupełnienie klamki w oknie klatki schodowej 1	stopień pilności T-III
	naprawa, konserwacja i uzupełnienie szklenia	stopień pilności T-III
opaska, chodnik przy bud.	opaska do remontu, chodniki do przełożenia i wyrównania	stopień pilności T-IV
posadzki w piwnicach	do naprawy	stopień pilności T-IV
schody wewnętrzne	poprawienie mocowania balustrad przy zejściach do piwnic	stopień pilności T-III
instalacja elektryczna	wykonanie pomiarów instalacji, poprawienie mocowania lampy na elewacji przed wejściem – kl. 1e	stopień pilności T-IV stopień pilności T-III
instalacja odgromowa	do wykonania	stopień pilności T-IV
instalacja wody	sukcesywna wymiana instalacji	stopień pilności T-IV
instalacja gazowa	wymiana zewnętrznych skrzynek gazowych	stopień pilności T-IV

7. **Stwierdzono: budynek jest w stanie technicznym zadowalającym, nie powoduje zagrożenia zdrowia lub życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia lub środowiska.**
8. **Inne postanowienia, uwagi, dołączona dokumentacja fotograficzna wykonana w toku kontroli, itp. Zaplanować remont kapitalny dachu i kominów.**

Podpisy osób przeprowadzających kontrolę okresową:

INSPEKTOR NADZORU  
inż. Grzegorz Wolf  
upr. bud. SLK/0873/OWOK/05  
do kierowania robotami budowlanymi  
bezpośrednio  
w spec. konstrukcyjno - budowlanej

1. Grzegorz Wolf

..... INSPEKTOR NADZORU

2. Adam Herdzina

..... Adam Herdzina  
..... upr. bud. 168/92

3. Patrycja Sobik

.....

4. Barbara Madej

SPECJALISTA DS. DOKUMENTACJI  
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

.....  
Barbara Madej

Czerwionka-Leszczyny, dnia 19.05.2025 r.

Wyjaśnienia:

Stan sprawności technicznej obiektu: D – dobry, ZD – zadowalający, S – średni, N – nieodpowiedni, Z – zły, G – groźny, NB – niebezpieczny  
Stopień pilności wykonania prac remontowych:  
TA - stopień awaryjny - wykonać natychmiast, do następnego dnia  
T-I - pierwszy stopień pilności - wykonać niezwłocznie, do 1 tygodnia po kontroli  
T-II - drugi stopień pilności - wykonać do 1-go miesiąca od kontroli  
T-III - trzeci stopień pilności - wykonać do nadejścia okresu zimowego  
T-IV - czwarty stopień pilności - wykonać w roku następnym po kontroli