

LIDIA DUDZIAK

RADNA MIASTA POZNANIA KLUB RADNYCH PRAWO I SPRAWIEDLIWOŚĆ

Poznań dnia, 19.03.2019

INTERPELACJA

Dot: remontu i zarządzania budynkami przy ul. Drzymały 8 i 12

Samemu Panie Prezydencie,

W imieniu mieszkańców ul. Drzymały 8 i 12, proszę o wyczerpujące wyjaśnienia dotyczące dwukrotnej podwyżki czynszu mieszkańcom.

Mieszkańcy tych budynków jednocześnie zgłaszają nieprawidłowości techniczne związane z CO, oraz z innymi sprawami dot. administrowania budynkiem w którym mieszkają.

W związku z tym wnoszę do stosownych służb Pana Prezydenta o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku oraz odbiór liczników zanim zaczną prawidłowo funkcjonować instalacja.

Pobieranie opłat w obecnej sytuacji jest absolutnie niezrozumiałe, informuje również, iż zdaniem mieszkańców nikt nie nadzorował wykonawców. Grzejniki nie odpowiadają odpowiednio do termostatów, lokatorzy sami musieli usuwać na własny koszt skutki montażu (skuwania płytek, itd.)

Na spotkaniu organizacyjnym, które odbyło się 13 lutego 2019 z mieszkańcami budynku ul. Drzymały 12 oraz innych budynków na tej ulicy, został ustalony zakres spraw problematycznych, które wymagają wyjaśnienia przez zarząd i odpowiedzialne osoby w ZKZL.

LIDIA DUDZIAK

RADNA MIASTA POZNANIA KLUB RADNYCH PRAWO I SPRAWIEDLIWOŚĆ

W imieniu mieszkańców uprzejmie proszę o wyjaśnienia dot wzrostu:

1. Opłaty czynszowej
2. Instalacja C.O i C.W.
3. Stanów technicznych budynków

Z informacji od mieszkańców dowiaduje się iż:

Dnia 30.01.2019 r. mieszkańcy otrzymali listownie zawiadomienie o wysokości opłat, sporządzone przez administrację PUNKT OBSŁUGI KLIENTÓW nr. 1 (ul. Brzask 3, 60-369 Poznań).

Opłaty za użytkowanie lokali od 1 .02.2019r. **zostały podwyższone o zaliczki na CO i CW oraz odpowiednio o zaliczki na ZW i Ścieki**. Przeliczenia zostały podane, ale nie odniesione do indywidualnego zużycia z lat wcześniejszych danego lokalu.

Opłaty czynszowe podwoiły się, mimo zapewnień korzystności zmian grzewczych z piecy gazowych na ciepłik.

Mieszkańcy nie zostali wcześniej uprzedzeni o tak wysokich kosztach, jakie dodatkowo poniosą w związku z przyłączeniem do sieci CO.

Opłaty zostały wyznaczone zaliczkowo według stawek CW-20zł/1m3 na mieszkańca oraz CO-4zł/m2, ZW pozostała bez zmian-4,78zł/m3.

Ogromne zastrzeżenia także budzi fakt- odbioru i zczytania liczników po uruchomieniu nowej instalacji, dlaczego koszty tzw.”rozruchu” mają pokrywać lokatorów?

Niejasność pierwszych odczytów liczników poszczególnych mediów jest tym większa, gdyż nikt o nich nie został powiadomiony, brak wzmianki o odbiorach i kontroli zamontowanych powierników, do tego dochodzą liczne awarie np. ograniczone możliwości regulacji mocy grzania kaloryferów lub brak ciepłej wody.

Problem stanowi nie tylko wysoki koszt opłat, ale także **narzucone z góry przeliczniki i stawki opłat na niekorzyść lokatorów**, bez możliwości bezpośredniego regulowania opłat związanych z „ciepłikiem” do bezpośredniej firmy Veolia.

LIDIA DUDZIAK

RADNA MIASTA POZNANIA KLUB RADNYCH PRAWO I SPRAWIEDLIWOŚĆ

Proszę pana Prezydenta o wyjaśnienie **ogromnych zastrzeżeń mieszkańców co do wykonanych prac instalacji C.O i C.W :**

- Po zakończeniu prac instalatorskich (napełnianie systemu wodą, odpowietrzanie, uzupełnianie, próby szczelności) liczniki nie zostały wyzerowane. **Zgodnie z umową najmu** lokator ponosi jedynie koszty zużycia poszczególnych mediów a nie prac instalacyjnych. Co więcej w/w liczniki na klatce schodowej nie są zabezpieczone (szafki są otwarte a lokatorzy nie posiadają kluczy od nich)
- Brak **odbioru technicznego instalacji C.O.** – naliczanie opłat mimo niekontrolowanego wcześniej przepływu energii, nad którym lokatorzy nie mieli wpływu – kaloryfer nie odpowiadał na głowicę termostatyczną (kaloryfer nie grzał w ogóle albo nie było możliwości jego wyłączenia) albo odpowiada dopiero od zakresu 4 (u każdego lokatora wygląda to inaczej np. jeden kaloryfer grzeje nastawiony na jedynekę a inne dopiero na czwórkę).
- Pompa dysponuje zbyt małą wysokością podnoszenia przez co instalacja ogrzewania nie działa z pełną wydajnością. W mieszkaniach na samej górze kaloryfery działają gorzej niż na dole albo ciepło nie dochodzi w ogóle. W jednym z mieszkań kiedy wszystkie 8 kaloryferów włączy się na maksymalne grzanie do ostatniego ciepło prawie nie dochodzi (obawę stanowi że gdyby sąsiad z dołu grzał maksymalnie to więcej kaloryferów była by zimna). W kolejnym mieszkaniu instalatorzy podpowiedzieli sąsiadom, że kiedy chcą mieć ciepło w kuchni mają wyłączyć kaloryfery w pokoju a chyba nie taką funkcję miało pełnić to ogrzewanie?
- Samowolne prace w poszczególnych lokalach, według słownych uwag najemców bez korekt ze strony wykonawcy i odniesienia do projektu przyłączenia budynków, bez szacunku mocy grzewczej montowanych grzejników i przewodów wg. Specyfikacji (jest jeden przekrój rury na cały obwód zamiast trzech). Niezrozumiała jest naliczana opłata za ogrzewanie powierzchni równej powierzchni całkowitej mieszkania skoro nie we wszystkich pomieszczeniach są zamontowane grzejniki (z powodów technicznych brak możliwości montażu). W ten sposób np. opłata jest naliczana za 16m² nieogrzewanego korytarza.
- **U niektórych lokatorów w kranach zamiast ciepłej wody, dociera zimna-** lub zanim polecą ciepła trzeba zlać (stracić!)przez ok.30sekund ok.5-7 litrów zimnej wody-zanim pojawi się ciepła a w jednym z mieszkań ciepła woda w ogóle nie została doprowadzona (a opłaty pobierane).

LIDIA DUDZIAK

RADNA MIASTA POZNANIA KLUB RADNYCH PRAWO I SPRAWIEDLIWOŚĆ

- Problem stanowi również wydatek i zmartwienie mieszkańców , którym **uszkodzono podczas demontażu starych pionów kanalizacyjnych oraz montażu ogrzewania ściany i stropy**. Mieszkańcy obarczeni zostali przywróceniem na własny koszt powierzchni uszkodzonych np. wykute dziury pod sufitem (tak najpierw instalatorzy chcieli puścić rury do ogrzewania które później puścili przez podłogę) i nie naprawione po skończeniu prac, dziura w podłodze po wymianie pionu, nie zdemontowany piec kaflowy.
- Duże zastrzeżenia budzi także montowanie starych elementów do instalacji takich jak np. zardzewiałe kolanko w instalacji doprowadzającej wodę do toalety (a spłuczka w ogóle nie została zamontowana tak jak była), wkładki i termostaty do kaloryferów niewiadomego pochodzenia (zamiast nowych instalatorzy montowali elementy z poprzednich demontaży) oraz przywłaszczanie elementów instalacji której własnością byli lokatorzy (posiadają faktury na te elementy).
- Te zarzuty są bardzo niepokojące i mogą sugerować bylejąkość wykonanej pracy, za którą i tak zapłacą mieszkańcy
- **Stan klatki schodowej po remoncie i jego trakcie-który przedłużył się i trwał ponad 3 miesiące- jest przerażający. Firmy sprzątające nie wywiązywały się z obowiązku sprzątania, przez co pył i kurz oraz brud utrudnił życie schorowanym mieszkańcom, jak i był wizytówką domu bardzo zaniedbanego, którego większość się wstydzi. Remontowana 8 lat temu klatka (łącznie z kładzeniem tynków) jest w opłakanym stanie od ścian po drewniane schody.**
- **Piwnice oraz korytarze główne pełne są składowisk śmieci (niczyich). Zalegają między innymi stare drzwi od pralni która po remoncie stała się węzłem cieplnym.**
- Strych (suszarnia) został docieplony wełną mineralną ale sama wełna nie została zabezpieczona w odpowiedni sposób (jest zwykła folia która non stop odpada). Przez to pomieszczenie przechodzą również rury od ciepłej wody które do tej pory nie zostały zaizolowane.
- Przy remoncie elewacji zostały zrobione również balkony które zostawiają wiele do życzenia. Nowe płytki są tak położone, że nie zachowują odpowiednich spadów (woda zalega na balkonie), parapet z kawałków blach został tak zrobiony iż bezpośrednio zagraża zdrowiu lokatorów (ostre łączenia blach, wystające ostre elementy) oraz zły profil parapetu na którym zalega woda (problem zalegania wody dotyczy wszystkich parapetów). Od metalowej konstrukcji podwyższenia barier balkonów farba odpryskuje. Problem balkonów był zgłaszany już z końcem września kiedy temperatury pozwalały na wykonanie poprawek (odbioru balkonów nadal nie zostały wykonane).

LIDIA DUDZIAK

RADNA MIASTA POZNANIA KLUB RADNYCH PRAWO I SPRAWIEDLIWOŚĆ

4. Brak spójności i przepływu informacji między poszczególnymi działami ZKZL w tym głównie Biura Obsługi Klienta (ul. Brzask 3) oraz brak powiadomień o planowanych inwestycjach oraz remontach

-zarządca i właściciel nie ma spójnej wiedzy o stanie technicznym budynków i otoczenia

-zgłaszane problemy są odsuwane w czasie- brak funduszy, lub bagatelizowanie

- Zarządca nie wyjaśnia na bieżąco i nie informuje mieszkańców o zmianach opłat oraz o remontach z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym- prognozą szacunkową zysków lub kosztów, które ponoszą mieszkańcy.

Panie Prezydencie,

na koniec pytanie: czy jest to zgodne z prawem, że przetarg na remont, czy założenie centralnego ogrzewania wygrywa firma, która nie ma pracowników, a więc sięga po podwykonawców, a właścicielem tej firmy podwykonawców jest pracownik ZKZL, zajmujący się sprawami technicznymi w firmie? jeśli była zgoda ZKZL na podwykonawców, to czy jest zgodne z prawem aby to była firma pracownika ZKZL? Jeśli jest to niezgodne z prawem, proszę o interwencje i wyciągnięcie konsekwencji służbowych co do tej osoby.

*2 pasażerka
Lidia Dudziak*