

W sprawie wynajmu lokalu przy ul. Szwedzkiej 54 w Krakowie od p. Marty i Macieja Poltorak

From: [Michal Siemaszko <mhsiemaszko@fastmail.net>](mailto:mhsiemaszko@fastmail.net)
To: poczta@sgbkancelaria.pl
Subject: W sprawie wynajmu lokalu przy ul. Szwedzkiej 54 w Krakowie od p. Marty i Macieja Poltorak
Date: Wednesday, November 22, 2017 7:00 PM
Size: 12.1 MB

Szanowna Pani,

W nawiązaniu do naszej dzisiejszej rozmowy w temacie podjęcia następnych kroków celem rozwiązania sytuacji z wynajmem lokalu przy ul. Szwedzkiej 54 w Krakowie, należącego do p. Marty i Macieja Poltorak, obiecałem przesłać podsumowanie i alternatywną propozycję. Tym samym, jeszcze raz, wyrażam wolę polubownego rozwiązania tej sytuacji, pomimo tego że mam wszelkie podstawy do tego aby umowę wynajmu wypowiedzieć w trybie natychmiastowym i domagać się zwrotu całości poniesionych przeze mnie kosztów.

P. Poltorak wiedzieli o problemach z C.O. od 2012 r. - przy odbiorze instalacji C.O. zostali o tym poinformowani, zostało to również zapisane w karcie kotła C.O.; dodatkowo, jeśli przeglądy wymagane przez prawo budowlane wykonywali, na pewno byli również informowani o tych problemach wielokrotnie.

Ja od maja tego roku, w związku z załatwianiem ubezpieczenia mieszkania, prosiłem p. Poltorak wiele razy o dostarczenie zaświadczeń potwierdzających aktualne przeglądy - do tej pory nie otrzymałem takich zaświadczeń. Dopiero w sierpniu tego roku - po kilku miesiącach proszenia się, przegląd kominiarski został wykonany i wykazał wiele nieprawidłowości, m.in. brak czujników gazu, czadu, problem z wentylacją, brak dostępu do komina, itd.

Ten sam przegląd wykonany kiedykolwiek po roku 2012 r. - wiele lat przed podpisaniem umowy najmu ze mną - wykazałby dokładnie to samo. Również opinia stanu technicznego, wykonana na moje zlecenie w październiku tego roku, wykazałaby dokładnie to samo jeszcze rok temu, tj. przed podpisaniem umowy - czyli z racji zagrożenia wybuchem i zacięciem, instalacja C.O. nie może być używana a tym samym mieszkanie nie nadaje się do użytku.

Przeglądy więc albo w ogóle nie były robione - wbrew przepisom obowiązującym i informacjom mi przekazywanym, tj. gdy pytałem o te kwestie twierdzili że w styczniu był przegląd robiony, pozostałe również - albo problemy, które przeglądy wykazywały były znowu lekceważone, stwarzając tym samym bardzo poważne zagrożenie; najlepszym przykładem tego jest fakt, że po przeglądzie sierpniowym, przez blisko półtora miesiąca żadne z zaleceń nie zostało wdrożone, dopiero znowu ja zorganizowałem instalację czujników gazu i czadu.

Tłumaczenie że p. Poltorak są artystami kompletnie nic nie zmienia - są dorosłymi ludźmi, byli wielokrotnie informowani o tych problemach, a mimo tego wynajeli mi mieszkanie, nie informując mnie przed podpisaniem umowy o tych i wielu innych problemach, które wyszły w trakcie trwania najmu. Umowa najmu w ogóle nie powinna zostać podpisana - a ja nie poniosłbym kosztów jakie poniosłem w trakcie dotychczasowego jej trwania.

Do tego dochodzi kwestia komunikacji - jak tłumaczyłem, przez to że od wielu miesięcy nie mogłem się skontaktować z p. Maciej Poltorakiem, nie mogąc się doprosić o potwierdzenia przeglądów od maja, dowiadując się o problemach z C.O., itd. - zleciłem kontakt 2 tyg. temu pełnomocnikowi w celu polubownego załatwienia tej sytuacji.

Dwa tygodnie temu przedstawiłem p. Poltorak 2 propozycje: kupna mieszkania za kwotę z operatu szacunkowego, wykonanego na moje zlecenie 2 listopada tego roku, która to uwzględniała wszystkie problemy wskazane w opinii stanu technicznego, jak również koszty które poniosłem od stycznia tego roku, lub zwrot całości poniesionych kosztów.

Ja odkupieniem lokalu za kwotę wyższą niż przedstawiona, tj. 200 tys PLN, nie byłbym zainteresowany, a p. Poltorak jak się okazało mieszkania nie chce sprzedawać.

Alternatywa więc dla rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym i dochodzenia zwrotu całości poniesionych przeze mnie kosztów, które na dzień dzisiejszy wynoszą ok. 13 tys PLN, jest aneksowanie umowy najmu na kolejny rok czasu i spłaceniem przez p. Poltorak 75% tej kwoty odliczanej z czynszu co miesiąc, pod warunkiem:

a) zminimalizowania zagrożenia wybuchem / zaccadzeniem w związku z nieprawidłowo wykonaną instalacją C.O. - tj. naprawa podłogi w pomieszczeniu technicznym (gdzie piec C.O. się znajduje i butle z gazem) i usprawnienie wentylacji poprzez wymianę drzwi (większe otwory, dodatkowo ew. montaż wentylatora); wg. wniosków zawartych w opinii stanu technicznego, podłoga w pomieszczeniu technicznym jest popekana, co powoduje że gaz którym zasilana jest instalacja C.O. wchodzi w głąb, ponadto nieprawidłowo wykonana wentylacja i drzwi, które mają za małe otwory, powoduje że gaz i tlenek węgla zbierają się w pomieszczeniu; są to najprostsze czynności - zamiast przesuwania ścian w celu zwiększenia kubatury pomieszczenia - nie wymagające dużych nakładów finansowych, dzięki którym ryzyko zostanie zminimalizowane; nie ma mowy o grzaniu grzejnikami elektrycznymi - generowałyby to za duże koszty;

b) usunięcia przyczyny powstawania zacieków na ścianach w mieszkaniu, poprzez wdrożenie zaleceń z opinii stanu technicznego - tj. montaż zadaszenia kominów, naprawa drzwiczek kominów, i w następnej kolejności osuszenie i zamalowanie ścian w mieszkaniu; p. Poltorak mają znajomego dekarza, który te zalecenia za kwotę kilkuset złotych mogłby wdrożyć;

c) dostarczenie - lub wykonanie, jeśli nie były wykonywane - pozostałych, aktualnych przeglądów wymaganych wg. prawa budowlanego; w tym przypadku możemy ustalić że max. do 3 miesięcy od aneksowania zostałyby takie zaświadczenia dostarczone;

d) usuwanie jakichkolwiek innych problemów, które z racji lekceważenia przez wiele lat mogłyby jeszcze wynikać w trakcie trwania umowy najmu - oczywiście oprócz najdrobniejszych, wynikające z normalnego korzystania z mieszkania - w terminie max. 1 miesiąca od zgłoszenia; w przeciwnym razie załatwiane byłyby na mój koszt i odliczane w całości z kolejnego czynszu; czyli tak jak to jest normalnie załatwiane;

Proszę o skonsultowanie przedstawionej propozycji z p. Poltorak i decyzje najlepiej jeszcze w tym tygodniu, nie później niż do poniedziałku 27 listopada.

Pozdrawiam,
Michał Siemaszko

5/10/2018

W sprawie wynajmu lokalu przy ul. Szwedzkiej 54 w Krakowie od p. Marty i Macieja Poltorak | FastMail

Szwedzka_CO.pdf 650 KB

Szwedzka_orzeczenie-techniczne.201710.pdf 4.6 MB

Szwedzka_pchly_zaswiadczenie-lekarskie.pdf 709 KB

Szwedzka_pchly_dezynfekcja.pdf 2.8 MB