



Prezydent Miasta Rybnika

44-200 Rybnik, ul. Bolesława Chrobrego 2
t +48 32 43 92 107, f +48 32 42 24 124
rybnik@um.rybnik.pl

OU-BR.0003.93.2026

Szanowny Pan

Krzysztof Kazeł

Radny Miasta Rybnika



Rybnik, dnia 07 sierpnia 2026 r.

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 27 lipca 2026 r. w sprawie budynku przy ul. Mikołowskiej 130 w Rybniku, informuję:

Ad. 1

W 2016 r. z uwagi na zły stan techniczny oraz liczne przecieki na dachu budynku przy ul. Mikołowskiej 130 wykonano remont obejmujący wymianę pokrycia dachowego oraz częściową wymianę rynien i rur spustowych. Szczegółowy zakres wykonanych wówczas prac:

- rozbiórka pokrycia dachowego z dachówki,
- rozbiórka obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien,
- przemurowanie kominów cegłą ceramiczną, a od wysokości połaci dachu przy użyciu cegieł klinkierowych pełnych,
- wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji więźby dachowej,
- impregnacja ogniochronna i grzybobójcza konstrukcji więźby dachowej,
- wykonanie łączenia połaci dachowych, pokrycie folią paroprzepuszczalną,
- montaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych tytan-cynk,
- montaż wyłazów dachowych i okien połaciowych, stopni ,ław kominiarskich, płotków śniegowych,
- pokrycie dachu dachówkami ceramicznymi,
- wymiana okienka „wole oko”,
- wymiana deskowania okapu (podbitki),
- przełożenie anten.

Z powodu ograniczeń budżetowych przeprowadzono wyłącznie prace niezbędne do wykonania w tamtym okresie. Ocieplenie dachu wynika z niedostatecznej izolacyjności cieplnej. Natomiast instalacja odgromowa podczas remontu w 2016 r.

była wykonana tylko częściowo. Przy planowanym remoncie konieczna jest wymiana pozostałej części.

Ad. 2

Wybór ocieplenia ścian od wewnątrz wynika z ograniczeń związanych z ochroną konserwatorską budynku. Zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków nie jest dopuszczalne wykonanie ocieplenia od zewnątrz, ponieważ spowodowałoby ono zmianę historycznego wyglądu elewacji i utratę jej wartości zabytkowych. Projektant na etapie sporządzania dokumentacji uwzględnia wszelkie możliwe ryzyka poprzez odpowiednie dobranie rozwiązań projektowych. Ocieplenie od wewnątrz zawsze wymaga szczególnej analizy fizyki budowli. Projekt przewiduje zastosowanie odpowiednich materiałów i rozwiązań technologicznych ograniczających ryzyko wystąpienia mostków cieplnych oraz kondensacji pary wodnej. Natomiast zmniejszenie powierzchni użytkowej lokali, wynikające z wykonania warstwy izolacji od wewnątrz jest w tym przypadku nieuniknione.

Ad. 3

Wskazane w odpowiedzi czyszczenie jest jednym z elementów prac. Zakres prac dotyczących elewacji nie ogranicza się wyłącznie do jej czyszczenia. Projekt przewiduje również wykonanie niezbędnych robót naprawczych, obejmujących w szczególności naprawę uszkodzonych fragmentów tynków i detali architektonicznych, uzupełnienie ubytków, usunięcie spękań oraz wykonanie prac wykończeniowych. Zakres oraz sposób wykonania robót został określony w dokumentacji projektowej i będzie realizowany zgodnie z wymaganiami wynikającymi z uzyskanych uzgodnień i decyzji konserwatorskich. Celem planowanych robót jest oczyszczenie powierzchni elewacji oraz poprawa jej stanu technicznego poprzez usunięcie uszkodzeń. Równocześnie planowane prace mają na celu przywrócenie estetyki elewacji z poszanowaniem historycznego charakteru budynku i zachowaniem jego wartości zabytkowych.

Ad. 4

W ramach przeprowadzonego remontu dachu w 2016 r. częściowo wymieniono rynny i rury spustowe. W związku z tym w ramach remontu generalnego planowana jest wymiana dotychczas niewymienionych części.

Ad. 5

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Rybnika Nr 420/XXVII/2004 z dnia 17 listopada 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy tylko jeden z lokali mieszkalnych został przyznany do remontu kapitalnego. Zakres remontu został przedstawiony w protokole z dnia 07.11.2006 r. przekazany przyszłemu najemcy, który obejmował:

- zamurowanie drzwi i otynkowanie ścian w pokoju od strony sąsiada,
- uzupełnienie tynków,
- wymianę okien z nawiewnikami,
- zamurowanie drzwi w małym pokoju
- wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
- wymianę rur wodnych i kanalizacyjnych,
- wykonanie łazienki – doprowadzenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej wraz z zabudową urządzeń,
- sprawdzenie szczelności instalacji gazowej,
- wymianę podłogi w całym mieszkaniu,
- malowanie ścian w całym mieszkaniu,
- postawienie pieca kaflowego w pokoju,
- zamontowanie pieca „żar” w kuchni,
- zamontowanie grzejnika elektrycznego w małym pokoju.

Po wykonaniu remontu zawarto umowę najmu lokalu na czas nieokreślony.

Dokumentacja dotycząca remontu powyższego lokalu znajduje się w kartotece najemcy. Planowany remont obejmuje m.in. wymianę wszystkich instalacji sanitarnych i elektrycznych, dlatego wszystkie lokale będą objęte pracami remontowymi.

Ad. 6

W ramach planowanej inwestycji zostaną wykonane nowe wewnętrzne instalacje w przedmiotowym budynku (instalacja gazu ziemnego, instalacja c.o., instalacja wody zimnej i ciepłej oraz instalacja kanalizacji sanitarnej, elektryczna). Zewnętrzne instalacje sanitarne, w tym istniejące przyłącze gazu ziemnego, wody i kanalizacji sanitarnej pozostają bez zmian (poza zakresem planowanej inwestycji). Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania będzie zasilana z kotła gazowego kondensacyjnego dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania o mocy 24 kW z podgrzewaczem pojemnościowym o pojemności minimum 160 litrów znajdującym się w kotłowni gazowej.

Ad. 7

Remont obejmuje zmiany układu i parametrów lokali mieszkalnych, a do jego przeprowadzenia konieczne jest opróżnienie lokali na czas remontu planowanego na okres ponad 1 roku. W związku z powyższym obecnym najemcom na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 11 ust 9 Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zostały zaproponowane lokale zamienne. Aktualnie w budynku pozostaje zamieszkały jeden

lokal i nie przewiduje się możliwości powrotu najemcy do przedmiotowego lokalu. Przyznanie lokalu zamiennego na czas remontu z prawem powrotu do lokalu dotychczasowego jest nieuzasadnione ekonomicznie. Konsekwencją takiego działania byłaby konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych na ponowny remont lokalu zamiennego po jego opuszczeniu przez najemcę, co w obecnej sytuacji budżetowej generowałoby nieuzasadnione koszty dla zasobu mieszkaniowego gminy. Na dzień dzisiejszy nie zostały jeszcze określone szczegółowe zasady, które będą obowiązywały przy ponownym zasiedleniu budynku.

Ad. 8

W ostatnich 10 latach poniesiono wydatki w łącznej wysokości 193 551,73 zł na prace związane z remontem i utrzymaniem budynku. Roboty konserwatorskie realizowane są przez pracowników służb remontowych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wg bieżących potrzeb.

Ad. 9

Stan techniczny obiektu jest bezpośrednim skutkiem jego wieloletniej eksploatacji oraz naturalnych procesów zużycia. Wpływ na to miały również czynniki o charakterze ekonomicznym, w tym w szczególności ograniczone środki finansowe przeznaczone w minionych latach.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA

Piotr Kuczer

Całość podlega publikacji w BIP

Informacja na temat Administratora danych osobowych znajduje się w Kancelarii Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rybnika <https://bip.um.rybnik.eu/rodo>. Kontakt do Inspektora ochrony danych Urzędu Miasta Rybnika: iod@um.rybnik.pl.