



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1889.2016

Kraków, 1 2 WRZ. 2016

**Pani
Teodozja Maliszewska
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie współpracy Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Krakowie z inwestorami, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 31 sierpnia 2016 r., uprzejmie informuję.

Procedura dotycząca przyłączania do sieci ciepłowniczej źródeł lub instalacji podmiotów ubiegających się o przyłączenie, regulowana jest przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ustawy, w szczególności rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. z 2007 r., Nr 16 poz. 92). Przywołana powyżej ustawa określa także przesłanki, które winny być spełnione, aby przyłączenie do sieci mogło być zrealizowane.

W ocenie MPEC przyłączenie do sieci ciepłowniczej urządzeń w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Danka w Krakowie, usytuowanym na nieruchomościach położonych w obrębie 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza, tj.:

- nieruchomości składającej się z działek nr 132/18 i 132/21, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [REDACTED],
- nieruchomości składającej się z działki nr 132/20, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [REDACTED].

(zwanych dalej łącznie „nieruchomościami”), którego inwestorem była Kaskada-Biały Prądnik sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, odbyło się zgodnie z prawem i z zachowaniem uzgodnionych warunków przyłączenia i nie było żadnej „presji czasowej”.

Okoliczności faktyczne, przywołane w interpelacji, a dotyczące warunków przyłączenia do sieci ww. budynku mieszkalnego wymagają jednak uzupełnienia, co w moim przekonaniu, niewątpliwie wpłynie na zmianę przedstawionej oceny współpracy MPEC z tym podmiotem.

Warunki przyłączenia projektowanej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Danka były uzgadniane już od 2009 r., przy czym prowadził je poprzedni inwestor, tj. Inwestor Pro Domo sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Już w tym czasie znana była okoliczność, że projektowana zabudowa koliduje z istniejącą i eksploatowaną siecią

ciepłowniczą i dla zrealizowania inwestycji mieszkaniowej w projektowanym przez inwestora położeniu konieczna będzie przebudowa tejże sieci.

MPEC, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestora, nie tylko wyraził zgodę na przebudowę sieci, ale także znacząco uczestniczył w ponoszeniu kosztów finansowych jej przełożenia. Warunki realizacji przedsięwzięcia były uzgodnione z inwestorem i w całości, bez zastrzeżeń, przez niego przyjęte. Przedmiotem uzgodnień była także kwestia uregulowania prawa do korzystania z nieruchomości w związku z przebudową sieci i inwestor takie zobowiązanie przyjął do realizacji.

Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 177/5/2012 z dnia 19 lipca 2012 r. dokonano przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę przywołanego wyżej budynku z dotychczasowego inwestora, spółki Investor Pro Domo na rzecz nowego inwestora, tj. spółki Kaskada-Biały Prądnik. W decyzji jest odwołanie także do przebudowy sieci ciepłowniczej.

Na końcowym etapie, w dniu 10 października 2013 r., zawarto umowę nr RMK 73/2013 o przyłączenie do sieci. Umowa dotyczyła prac związanych z przyłączeniem urządzeń w obiekcie i także w niej znajduje się odwołanie do ustaleń związanych z przebudową sieci, znanych także spółce Kaskada-Biały Prądnik, w związku z wstąpieniem w 2012 r. w prawa i obowiązki inwestora. Nie mogą mieć zatem obiektywnego uzasadnienia twierdzenia, jakoby spółka Kaskada-Biały Prądnik została obciążona dodatkowymi obowiązkami, co do których nie mogła mieć wiedzy.

Oczywistym jest, że umowa o przyłączenie nie mogła regulować w sposób szczegółowy kwestii służebności przesylu, w tym wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie, albowiem ustanowienie tego prawa na nieruchomościach Gminy Miejskiej Kraków podlega stosownej procedurze.

W ramach warunków umowy nr RMK 73/2013 z dnia 10 października 2013 r., a także zgodnie z wydanymi przez MPEC warunkami technicznymi przebudowy urządzeń ciepłowniczych z dnia 1 grudnia 2009 r. (L.dz. RMW-N/1385/10645/09), ważnych przez okres dwóch lat licząc od daty ich wydania, a więc wiążących dla stron w okresie realizacji prac budowlanych, które wykonane zostały wyprzedzająco w 2011 r., celem rozwiązania kolizji posadowienia ciepłociągów MPEC z zamierzeniem budowlanym inwestora na nieruchomościach, spółka Kaskada Biały Prądnik zobowiązała się do przedłożenia MPEC „(...) oświadczenia właścicieli nieruchomości (w formie aktu notarialnego) o ustanowieniu służebności przesylu jako prawa przedsiębiorcy do korzystania z części nieruchomości obciążonej przebiegiem urządzeń ciepłowniczych. Uprawnienie to winno obejmować przebudowaną w 2011 roku sieć ciepłą oraz przyłącze ciepłne 2 x Dn 65 mm do obiektu (...)”. Dodatkowo zakres urządzeń ciepłowniczych objętych ww. postanowieniem określony został na załącznikach graficznych do umowy przyłączeniowej.

Z uwagi na to, iż dla wykonania przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na opisanej powyżej przebudowie istniejących urządzeń ciepłowniczych oraz budowie nowego przyłącza ciepłnego do zabudowy spółki Kaskada-Biały Prądnik, należało uzyskać zgodę właściciela nieruchomości położonej w Krakowie, obręb 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza, składającej się z działki nr 132/27 (aktualne oznaczenie nieruchomości powstałej z podziału działki nr 132/26 obręb 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [REDAKOWANE], będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, strony zawarły w dniu 19 listopada 2013 r. porozumienie dotyczące zwrotu poniesionych przez MPEC kosztów ustanowienia służebności przesylu dla urządzeń ciepłowniczych, które było wykonaniem uprzednich ustaleń.

Zgodnie z postanowieniami ww. porozumienia spółka Kaskada-Biały Prądnik zobowiązała się do pokrycia w pełnej wysokości kosztów, poniesionych przez MPEC z tytułu:

- ustanowienia służebności przesyłu,
- sporządzenia operatu szacunkowego,
- czynności notarialnych i opłat sądowych,

związanych z ustanowieniem służebności przesyłu dla urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych na działce nr 132/27, przy czym koszty te dotyczą wyłącznie odcinków infrastruktury ciepłowniczej objętych postanowieniami umowy RMK 73/2013 z dnia 10 października 2013 r.

Zawarcie porozumienia ma podstawę w obowiązujących przepisach prawa, tj.:

- art. 305¹-305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.)
- art. 4 pkt 9 i 9b¹, art. 11, art. 13 ust. 1, art. 14, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.)
- uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (ze zm.).

Legitymację w sprawie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu na działce nr 132/27 posiadało wyłącznie MPEC, jako przedsiębiorstwo przesyłowe, które jest właścicielem urządzeń w rozumieniu art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego. Wniosek MPEC z dnia 9 grudnia 2013 r. procedowany był w Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa (w Referacie Ewidencji Majątku i Uprawnień Właścicielskich) w trybie procedury GS-49 „*Obciążenie nieruchomości będącej własnością lub w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa służebnością przesyłu (nie dotyczy pasa drogi publicznej)*”. Sprawa zakończyła się zawarciem umów notarialnych Rep. A nr 3355/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. i Rep. A nr 1816/2016 z dnia 11 maja 2016 r.

Jednocześnie informuję, że MPEC dwukrotnie przychylił się do wniosków inwestora i prolongował termin rozliczenia faktury VAT nr 164/RS3/2016/1404ES/fwf, wystawionej w dniu 19 maja 2016 r. Ostateczna data zapłaty, zgodnie z wnioskiem inwestora i akceptacją MPEC w tym zakresie, została określona na 31 października 2016 r.

Nadmieniam, że od 3 sierpnia 2008 r., tj. od dnia wejścia w życie przepisów regulujących kwestie związane z ustanowieniem służebności przesyłu, MPEC zawarło 56 umów o zwrot kosztów ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomościach będących własnością Skarbu Państwa bądź Gminy Miejskiej Kraków. W ciągu każdego roku MPEC przyłącza do sieci ciepłowniczej ok. 200 obiektów w ramach przedsięwzięć z grupy inwestycyjnej związanej z podłączaniem nowych odbiorców, a także Programu Ograniczania Niskiej Emisji (PONE), wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, także co do terminów zrealizowania przyłączenia, pomimo istnienia wielu skomplikowanych sytuacji technicznych. Nie bez znaczenia dla oceny współpracy z inwestorami pozostaje także kwestia znaczącego zaangażowania finansowego przedsiębiorstwa w rozbudowę systemu ciepłowniczego. Szczególną uwagę przywiązuje ono do kształtowania właściwych relacji z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie i w żadnej mierze nie przyjmuje postawy „*urzędnika, który dobrze wie, że inwestor działa pod presją czasu*”, wszak umowa o przyłączenie nakłada obowiązki także i na przedsiębiorstwo ciepłownicze i każda ze stron powinna być zainteresowana należytym i terminowym jej wykonaniem. MPEC wykonał swoje obowiązki terminowo i z należyłą starannością, zatem ma prawo oczekiwać, że podobnie zachowa się druga strona umowy.

W swojej działalności MPEC czyni ustawiczne starania, aby ocena Krakowa jako miasta przyjaznego inwestorom była obiektywnie uzasadniona, a okoliczności powołane w interpelacji, z przyczyn wyżej wskazanych, tej oceny nie powinny zmienić.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Krakowie
3. Wydział Gospodarki Komunalnej
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]