



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.979.2015

Kraków, 30 PAŹ. 2015

**Pani
Barbara Nowak
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie skarg na zarządzanie gminnymi lokalami użytkowymi, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 października 2015 r., uprzejmie informuję:

Nieruchomości położone na os. Szkolnym 12 oraz os. Centrum B 8 w Krakowie stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, tworzących wspólnotę mieszkaniową. Sprawami wspólnoty kieruje zarząd wspólnoty wybierany spośród osób fizycznych zgodnie z art. 20 pkt. 1 i art. 21 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, natomiast do prowadzenia bieżących spraw wspólnoty najczęściej decydują się zatrudnić zarządcę nieruchomości, którym może być firma lub osoba fizyczna. W przypadku obu budynków wymienionych w interpelacji na mocy uchwał poszczególnych wspólnot zarządzanie nieruchomością powierzone zostało spółce P.P.U. „ADREM” S.A., z siedzibą na os. Słonecznym 3 w Krakowie. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni natomiast rolę wynajmującego w stosunku do usytuowanych w tych budynkach lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowy na dostawę mediów, w tym na dostawę wody i ścieków oraz centralnego ogrzewania zawiera zarządca danego budynku. Po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego zarządca nieruchomości dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów mediów wynikających z sumy faktur otrzymanych od dostawców i usługodawców, z zaliczkami wpłaconymi na ten cel przez właścicieli poszczególnych lokali. Jeżeli wpłacone zaliczki przewyższają wyliczone dla każdego lokalu koszty to różnica stanowi nadpłatę, natomiast w przypadku gdy koszty są wyższe niż wpłacone na ten cel zaliczki powstaje niedopłata, którą korzystający z poszczególnych lokali mają obowiązek wyrównać. Dokonane rozliczenie kosztów zarządca nieruchomości przekazuje następnie każdemu właścicielowi lokali. W przypadku lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, uprawnienia właścicielskie wykonuje Wydział Mieszkalnictwa, który otrzymuje informację o kosztach dostawy mediów przypadających na komunalne lokale mieszkalne i użytkowe. Następnie Wydział Mieszkalnictwa dokonuje weryfikacji przedstawionych przez zarządcę kosztów i po zatwierdzeniu ich prawidłowości przekazuje do Zarządu Budynków Komunalnych

w Krakowie dyspozycje dokonania ich rozliczeń z użytkownikami poszczególnych lokali gminnych.

Szczegóły dotyczące rozliczenia opłat z tytułu kosztów zużycia wody w lokalu wynajmowanym przez firmę Viking J. Pająk sp.j. zostały szczegółowo wyjaśnione w odpowiedzi na poprzednią interpelację Pani Radnej (znak: OR-03.0003.874.2015). W nawiązaniu do tych wyjaśnień należy podkreślić, że wyliczenia dokonane przez zarządcę nieruchomości położonej na os. Szkolnym 12, w stosunku do lokalu użytkowego wynajmowanego przez ww. firmę, opierały się na obowiązujących przepisach, w tym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2012 r. w sprawie określania przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8 poz. 70) oraz podanej do rozliczenia liczby miejsc konsumpcyjnych, która została potwierdzona przez Pana Pajaka w notatce służbowej z dnia 27 grudnia 2012 r.

Na skutek interwencji Zarządu Budynków Komunalnych, Wydział Mieszkalnictwa dokonywał dodatkowej weryfikacji naliczonych przez zarządcę kosztów zużycia zimnej wody i ścieków dotyczących przedmiotowego lokalu. W odpowiedzi na pismo Wydziału Mieszkalnictwa, zarządca przedmiotowego budynku w piśmie z dnia 23 maja 2012 r. podtrzymał swoje stanowisko w sprawie wysokości kosztów za ww. okres informując, że koszty zużycia wody dla lokalu Pana Pajaka rozliczane są wg normy: 80 miejsc konsumpcyjnych x 3 m³ miesięcznie, co jest zgodne z powołanym wyżej rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, które dla lokalu prowadzącego działalność gastronomiczną przewiduje miesięczną normę zużycia wody dla jednego miejsca w wysokości 3 m³.

W związku z zastrzeżeniami zgłoszonymi przez Pana Jana Pajaka, po otrzymaniu rozliczenia, prowadzone były rozmowy z przedstawicielami zarządcy budynku oraz zarządu wspólnoty, mające na celu znalezienie podstaw i argumentów do ewentualnej korekty dokonanego rozliczenia wody, która wiązała się z koniecznością zmiany rozliczenia całego budynku.

Należy zaznaczyć, że w trakcie postępowania wyjaśniającego Pan Jan Pająk był informowany zarówno w korespondencji prowadzonej z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie, z Wydziałem Mieszkalnictwa, jak i podczas licznych spotkań, zarówno o zasadach dokonywania rozliczeń z tytułu opłat niezależnych od właściciela, podstawach prawnych takich rozliczeń oraz braku zasadności skierowania tej sprawy do rozstrzygnięcia na drodze postępowania sądowego pomiędzy Gminą Miejską Kraków a wspólnotą mieszkaniową wobec faktu podpisania przez najemcę notatki, która stanowiła podstawę dokonanego rozliczenia.

W wyjaśnienie okoliczności sprawy zaangażował się również Przewodniczący Rady Miasta Krakowa, Pan Bogusław Kośmider, który zorganizował między innymi spotkanie z najemcą lokalu. Na spotkaniu tym ustalono, iż biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne i prawne sprawy brak jest podstaw do skierowania jej na drogę postępowania sądowego przeciwko zarządcy budynku, natomiast czynione będą starania przez Wydział Mieszkalnictwa oraz Zarząd Budynków Komunalnych mające na celu wypracowanie z zarządcą kompromisowego rozwiązania, polegającego na częściowej korekcie dokonanego rozliczenia. Podczas spotkania wyrażona została również deklaracja przez dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych, że w przypadku dokonania takiej korekty przez zarządcę, niezwłocznie odpowiednio skorygowane zostaną naliczenia przypadające na lokal użytkowy wynajmowany przez firmę Viking.

Ponadto Pan Jan Pająk w trakcie postępowania miał dostęp do wszystkich dokumentów związanych z rozliczeniem, w tym do faktur MPEC (dostawa ciepła) oraz MPWiK (dostawa wody i odprowadzenia ścieków) dotyczących budynku w spornym okresie wraz z informacją, że w przypadku wywiedzenia z nich jakichkolwiek podstaw prawnych do skierowania sprawy przeciwko zarządcy budynku pod rozstrzygnięcie sądowe, zostanie powtórnie przeanalizowana zasadność wystąpienia z odpowiednim powództwem.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi na spotkaniu u Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, kontynuowano rozmowy z zarządem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej na os. Szkolnym 12 w Krakowie oraz z zarządcą nieruchomości, które ostatecznie po licznych spotkaniach zaowocowały dokonaniem korekty zmniejszającej koszty zimnej wody i ścieków za lata 2008-2010 dla lokalu wynajmowanego przez Pana Jana Pajaka na łączną kwotę 12 942,93 zł. Korekta ta również zgodnie z ustaleniami poczynionymi na spotkaniu z Przewodniczącym Rady Miasta Krakowa została następnie uwzględniona w formie aneksu do porozumienia zawartego z firmą Viking J. Pająk sp.j., pomniejszającego wysokość zadłużenia oraz odsetek, który to aneks został podpisany przez użytkowników lokalu.

Od daty skutecznego pod względem prawnym opomiarowana przedmiotowego lokalu, tj. od 29 września 2012 r., rozliczenia sporządzane są na bieżąco z uwzględnieniem wskazań zużycia zamontowanych w lokalu wodomierzy indywidualnych.

W zakresie podniesionych przez Panią Radną wątpliwości odnośnie możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rozliczeń mediów za okres przekraczający trzy lata informuję, że na gruncie prowadzonych przez Zarząd Budynków Komunalnych spraw sądowych wydane zostały m.in. orzeczenia sądowe, z których wynika, że same zaliczki za media traktowane są jako świadczenia okresowe, natomiast wynik ich rozliczenia (różnica pomiędzy zaliczkami a kosztami rzeczywistymi) podlega 10-letniemu terminowi przedawnienia.

Odnosząc się do sprawy rozliczenia rzeczywistych kosztów ogrzewania lokalu na os. Centrum B 8 w Krakowie wynajmowanego przez firmę PRO-DOM M3, należy wyjaśnić, że opisane wyżej zasady dokonywania i zatwierdzania rozliczeń w budynkach wspólnotowych znajdują zastosowanie również w omawianej sprawie. Zgodnie z tymi zasadami umowy na dostawę mediów, w tym centralnego ogrzewania w przypadku budynku na os. Centrum B 8 zawiera zarządca ww. nieruchomości, który po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów mediów wynikających z sumy faktur otrzymanych od dostawców i usługodawców, z zaliczkami wpłaconymi na ten cel przez właścicieli poszczególnych lokali. Dokonane rozliczenie kosztów ogrzewania lokali zarządca nieruchomości w odniesieniu do lokali komunalnych (w tym lokalu użytkowego wynajmowanego przez firmę PRO-DOM 3) przekazuje następnie Wydziałowi Mieszkalnictwa, który po zweryfikowaniu i zatwierdzeniu prawidłowości przekazuje je do Zarządu Budynków Komunalnych w celu dokonania rozliczeń z użytkownikami poszczególnych lokali gminnych.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2008 r. firma PRO-DOM M 3 zwróciła się do Zarządu Budynków Komunalnych z wnioskiem o wyrażenie zgody na modernizację obecnej instalacji centralnego ogrzewania i zamontowanie indywidualnego licznika ciepła. W odpowiedzi najemca lokalu poinformowany został, że instalacja centralnego ogrzewania jest częścią

wspólną budynku, a wszelkie prace i modernizacje mogą zostać wykonane wyłącznie po uzyskaniu zgody od wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości na os. Centrum B 8. Dalsze działania i ustalenia były prowadzone bezpośrednio pomiędzy firmą PRO-DOM M3 a zarządcą przedmiotowego budynku.

Z dokumentacji zebranej w sprawie wynika, że pismem z dnia 14 października 2008 r. zarządca, tj. P.P.U. „ADREM” S.A., udzielił odpowiedzi spółce informując, iż przed przystąpieniem do prac związanych z oddzielenia instalacji c.o. w lokalu od instalacji budynku, niezbędne jest podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały zezwalającej na oddzielenie instalacji centralnego ogrzewania oraz korekta mocy c.o. zamówiona w MPEC w ww. budynku na podstawie wykonanego oraz zatwierdzonego projektu przez MPEC.

W dniu 30 maja 2009 r. Wspólnota mieszkaniowa budynku os. Centrum B 8 podjęła uchwałę nr 151 wyrażającą zgodę na oddzielenie instalacji c.o. w lokalu użytkowym (zajmowanym przez firmę PRO-DOM M3). Zawarto w niej następujące warunki:

- inwestor wykona opracowany dla MPEC projekt obniżenia mocy zamówionej dla budynku
- użytkownik zawrze odrębną umowę z MPEC o dostawę ciepła i rozliczenie kosztów c.o.

W dniu 31 stycznia 2012 r. zarządca budynku dokonał odbioru instalacji centralnego ogrzewania lokalu wraz z odbiorem sublicznika ciepła. Należy zaznaczyć, że przedmiotowy protokół został podpisany przez przedstawiciela zarządcy budynku oraz najemcę lokalu. O powyższym odbiorze technicznym rozdziału instalacji c.o. Zarząd Budynków Komunalnych nie został poinformowany, ani przez najemcę lokalu ani przez P.P.U. „ADREM” S.A.

Dopiero w dniu 8 października 2012 r. do jednostki wpłynęło pismo najemcy przedmiotowego lokalu informujące o wydzieleniu instalacji wewnętrznej c.o. oraz opomiarowaniu tej instalacji. Do pisma załączono protokoły z ww. odbioru. W piśmie wnioskodawca zażądał sporządzenia korekty rozliczeń c.o. za lata 2008-2012.

W oparciu o posiadane dokumenty Zarząd Budynków Komunalnych poinformował najemcę, że brak jest podstaw do sporządzenia korekty rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania za lata 2008 – 2011.

W dniu 14 listopada 2013 r. Zarząd Budynków Komunalnych otrzymał z Wydziału Mieszkalnictwa koszty mediów za rok 2012 dla lokali znajdujących się w budynku na os. Centrum B 8, stanowiące podstawę do sporządzenia indywidualnych rozliczeń z poszczególnymi najemcami. Lokal wynajmowany przez firmę PRO-DOM M3 został rozliczony przez zarządcę w sposób przyjęty, jak w roku 2011 (czyli wskaźnikiem procentowym). Wobec zapytania skierowanego do Wydziału Mieszkalnictwa o podstawy przyjętego przez zarządcę sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, Wydział Mieszkalnictwa przekazał stanowisko zarządcy, tj. P.P.U. „ADREM” S.A., który poinformował, że od lat prowadzi korespondencję z najemcą lokalu użytkowego w sprawie rozdzielenia instalacji centralnego ogrzewania, w której określił warunki jakie powinna spełnić spółka w sprawie rozliczeń kosztów c.o., oraz że zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty mieszkaniowej spółka PRO-DOM M3 powinna zawrzeć indywidualną umowę na

dostarczenie ciepła do lokalu bezpośrednio z MPEC. O powyższym stanowisku najemca lokalu został poinformowany pismem z dnia 16 lipca 2014 r.

W celu uzyskania dodatkowych informacji mających na celu wyjaśnienie sprawy zwrócono się do MPEC o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie. W odpowiedzi z dnia 14 października 2015 r. MPEC poinformował, że w dniu 30 listopada 2009 r. wydane zostały dla firmy PRO-DOM M3 warunki techniczne wykonania oddzielenia instalacji c.o., warunki te przewidywały zgodnie z obowiązującymi wówczas zasadami dwa warianty wydzielenia instalacji, jeden polegający na przyłączeniu przedmiotowego lokalu użytkowego przed zaworami głównymi oraz zamontowanie niezależnego węzła jednofunkcyjnego dla potrzeb grzewczych pomieszczenia. Drugi, zgodny z propozycją najemcy, polegający na przyłączeniu wyodrębnionej instalacji c.o. dla przedmiotowego lokalu do istniejącego rozdzielacza. W warunkach tych MPEC zaznaczył, że realizacja rozdzielania instalacji wg wariantu zaproponowanego przez najemcę pozostaje bez wpływu na sposób rozliczania dostaw ciepła do budynku os. Centrum B 8 oraz na strony zawartej umowy sprzedaży ciepła. Ponadto MPEC zastrzegł w wydanych warunkach, że w takim wypadku nadal dokonywałby rozliczeń na podstawie odczytów z głównego urządzenia pomiarowego zlokalizowanego w węźle ciepłowniczym, natomiast sublicznik służyłby do wewnętrznych rozliczeń pomiędzy odbiorcami ciepła.

Dodatkowo w korespondencji elektronicznej z dnia 15 października 2015 r. MPEC poinformował, że wydane warunki techniczne wykonania oddzielenia instalacji c.o. w wydzielonym lokalu są nieaktualne, bowiem warunki wydawane są na okres dwóch lat i w tym okresie winny być przeprowadzone wszystkie prace techniczne wymienione w dokumencie. W dacie wydania warunków, tj. w 2009 roku, MPEC dopuszczał rozwiązanie polegające na budowie niezależnego przyłącza węzła cieplnego, który zasilałby instalację wewnętrzną wydzielonego lokalu. Obecnie, w myśl obowiązujących przepisów, MPEC nie dopuszcza takiego rozwiązania. Dodatkowo rozwiązanie techniczne pozwalające na zawarcie odrębnej umowy, dopuszczalne w tamtym okresie według stanowiska MPEC, nie zostało zrealizowane przez najemcę lokalu ani w wyznaczonym terminie, ani według wymogów określonych w wariancie pierwszym w wydanych warunkach.

W powołanym piśmie z dnia 14 października 2015 r. MPEC poinformował, iż na spółce ciąży publiczno-prawny obowiązek zawarcia umowy kompleksowej wyłącznie do obiektu przyłączonego bezpośrednio do sieci ciepłowniczej. Przyłączenie takie nie istnieje w przypadku lokalu użytkowego w budynku na os. Centrum B 8 w Krakowie. Dostawa ciepła do budynku na os. Centrum B 8 realizowana jest w oparciu o umowę zawartą ze wspólnotą mieszkaniową budynku os. Centrum B nr 8 w Krakowie. Ustalanie ilości ciepła dostarczanego do budynku do celów rozliczeń, odbywa się wg wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach ciepłowniczych. Urządzenia centralnego ogrzewania służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system grzewczy są objęte współwłasnością przymusową właścicieli lokali. MPEC nie może prowadzić bezpośrednich rozliczeń z właścicielami lub najemcami lokali. Z uwagi na to, iż lokal wydzielony znajdujący się w budynku wielorodzinnym o zwartej kubaturze nie stanowi pełnej samodzielnej struktury, jego właściciel nie jest uprawnionym podmiotem do zawarcia indywidualnej umowy.

Mając na uwadze powyższe aktualnie brak jest prawnych możliwości zawarcia indywidualnej umowy przez najemcę bądź właściciela lokalu z MPEC. Wyłącznym podmiotem uprawnionym do zawarcia umowy na dostawę ciepła jest wspólnota mieszkaniowa, która powierzyła funkcje zarządcy firmie P.P.U. „ADREM” S.A. Ponadto MPEC poinformował, że najemca lokalu użytkowego PRO-Dom M3 nie zwracał się do spółki z wnioskiem o zawarcie indywidualnej umowy kompleksowej dostarczania ciepła. Wobec kwestionowania przez firmę PRO-DOM M3 wysokości naliczeń za rok 2012 oraz 2013, zgodnie z ustaleniami zorganizowane zostanie spotkanie z udziałem Pani Radnej, przedstawicieli przedsiębiorcy, Wydziału Mieszkalnictwa reprezentującego właściciela lokalu, tj. Gminę Miejską Kraków, oraz Zarządu Budynków Komunalnych pełniącego rolę wynajmującego dla ww. lokalu, na którym omówione zostaną wszystkie zagadnienia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa