



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 4 KWI. 2018

OR-03.0003.3578.2018

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie skargi na działanie liczników mediów, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 14 marca 2018 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość położona przy ul. Obozowej 41 w Krakowie stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i właścicieli lokali wyodrębnionych, tworzących Wspólnotę Mieszkaniową. Usytuowany w tym budynku lokal mieszkalny [REDAKTURA] należy do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, a jego najemcą - na podstawie umowy najmu z 1 czerwca 2006 r., zawartej w oparciu o skierowanie z 15 marca 2006 r. (znak: ML-01.714106-7/05) - jest [REDAKTURA].

Firma Reduta Nieruchomości Sp. z o.o., jako zarządca przedmiotowego budynku, działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, na podstawie umów zawartych z dostawcami mediów zapewnia dostarczenie do budynku mediów w postaci zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania oraz odbioru odpadów komunalnych. Na zarządcy nieruchomości ciąży obowiązek zawarcia umów na ich dostawę, opłacenie zobowiązań wynikających z faktur, prawidłowe rozliczanie opłat oraz utrzymanie instalacji wewnętrznej w należytych stanie technicznym. W związku z powyższym, zarządca dwa razy w ciągu roku (za okres od 1 maja do 30 września oraz od 1 października do 30 kwietnia) dokonuje rozliczeń poniesionych kosztów ww. mediów na podstawie odczytów liczników indywidualnych: zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. Koszt zimnej wody i odbioru ścieków obliczany jest jako iloraz zużycia i obowiązującej w Krakowie ceny 1 m³. Na koszt centralnego ogrzewania składa się koszt opłaty stałej, naliczanej proporcjonalnie do użytkowanej powierzchni grzewczej oraz opłaty zmiennej, obliczanej jako iloraz zużycia i kosztu 1 GJ wynikającego z rozliczenia. Ze względu na działającą w budynku cyrkulację ciepłej wody, jej zużycie w lokalu oblicza się przez różnicę zużyć na wodomierzach zamontowanych na wejściu i wyjściu instalacji z lokalu oraz kosztu 1 m³ wynikającego z rozliczenia. Przyjęte sposoby rozliczania oznaczają, że każdy użytkownik lokalu ponosi koszty tylko zużytych przez siebie mediów. Sporządzone przez zarządcę rozliczenie kosztów - po zaakceptowaniu przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa - przekazywane jest do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, który na bieżąco dokonuje rozliczeń lokatorów lokali gminnych.

Lokal mieszkalny [REDAKTURA], usytuowany w budynku przy ul. Obozowej 41 w Krakowie, wyposażony jest w indywidualne liczniki zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. Zaliczki na poczet opłat niezależnych od właściciela, w tym za zimną wodę do podgrzania oraz za podgrzanie wody, naliczane są w wysokości 1,5 m³ wody miesięcznie. Jak ustalono, zużycie ciepłej wody za pięć ostatnich okresów rozliczeniowych kształtowało się następująco:

- za okres od 1.05.2017 r. do 30.09.2017 r. - 0,005 m³ 0,11 zł, tj. 0,001 m³ za miesiąc,
- za okres od 1.10.2016 r. do 30.04.2017 r. - 0,00 m³,

- za okres od 1.05.2016 r. do 30.09.2016 r. - 0,00 m³,
- za okres od 1.10.2015 r. do 30.04.2016 r. - 0,00 m³,
- za okres od 1.05.2015 r. do 30.09.2015 r. - 0,20 m³.

Z powyższego zestawienia wynika, że koszty ciepłej wody za okres od 30 września 2015 r. do 30 września 2017 r. wyniosły 5,05 zł i trudno je uznać za, cyt. „nadmiernie wysokie”. Jednocześnie do rozliczeń opłat niezależnych od właściciela, sporządzonych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie za lata 2012 - 2016, [REDAKTOWANE] nie wносиła reklamacji, jak również nie składała żadnych uwag dotyczących niesprawności instalacji.

Ponadto informuję, że kwestia prawidłowego funkcjonowania instalacji wodno-kanalizacyjnej w ww. lokalu mieszkalnym była przedmiotem kilku kontroli przeprowadzonych przez różne służby. W dniu 19 października 2011 r., w obecności [REDAKTOWANE], na okoliczność kontroli odczytu liczników wody odbyła się komisja, w której udział wzięli także przedstawiciele zarządcy budynku, Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. W trakcie komisji skarżącej wyjaśniono sposób działania cyrkulacji wody ciepłej, działanie liczników zimnej i ciepłej wody, jak również omówiono zasady, na podstawie których dokonuje się rozliczenia zimnej i ciepłej wody według wskazań wodomierzy indywidualnych, przypisanych do danego lokalu. Nie stwierdzono ponadto wycieków z instalacji wodno-kanalizacyjnej.

W dniu 23 maja 2017 r., na wniosek [REDAKTOWANE], miała miejsce komisja przy udziale pracowników ZBK oraz przedstawiciela zarządcy nieruchomości, mająca na celu kontrolę działania instalacji wodno-kanalizacyjnej. W trakcie wizji dokonano sprawdzenia poszczególnych urządzeń sanitarnych w zakresie poboru zimnej i ciepłej wody. Ustalono, iż urządzenia sanitarne zamontowane w łazience działają prawidłowo i zużycie wody mierzone jest przez liczniki znajdujące się na klatce schodowej budynku. W baterii zlewozmywakowej w kuchni stwierdzono brak możliwości uruchomienia zimnej wody (ciepła była dostępna). Jednocześnie wobec pozyskanych od [REDAKTOWANE] informacji, iż w przypadku korzystania z wody przez użytkownika lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANE] zwiększa się ciśnienie wody w lokalu zajmowanym przez skarżącą, termin ponownej komisji wyznaczony został na 9 czerwca 2017 r., w którym dostępne do kontroli było również mieszkanie [REDAKTOWANE]. Podczas kontroli przeprowadzonej 9 czerwca 2017 r. stwierdzono, iż zimna woda do baterii zlewozmywakowej w kuchni doprowadzona jest prawidłowo, natomiast przyczyną jej braku jest wadliwe działanie baterii. W związku z powyższym [REDAKTOWANE] poinformowana została o konieczności wymiany baterii zlewozmywakowej we własnym zakresie. Ponadto, dokonano sprawdzenia instalacji zimnej i ciepłej wody poprzez uruchomienie poborów wody ciepłej i zimnej w lokalu mieszkalnym [REDAKTOWANE]. Wodomierze dla lokalu zajmowanego przez [REDAKTOWANE] nie wykazały w tym czasie niekontrolowanego poboru wody, a tym samym ingerencja mieszkania [REDAKTOWANE] w instalację wody ciepłej i zimnej dla lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANE] nie występuje. Jednocześnie, na skutek podjętych podczas kontroli ustaleń, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował Redutę Nieruchomości Sp. z o.o. o możliwym nieprawidłowym funkcjonowaniu pionu cyrkulacyjnego ciepłej wody. Z pozyskanych od zarządcy informacji wynika, iż zlecona 28 lipca 2017 r. kontrola instalacji wodnej nie wykazała w tym zakresie żadnych nieprawidłowości.

Kolejna komisja mająca na celu sprawdzenie prawidłowego działania instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym [REDAKTOWANE] ustalona została na 9 października 2017 r., na godz. 14⁰⁰. W terminie tym przedmiotowy lokal nie został jednak udostępniony. Z informacji przekazanych przez wykonawcę działającego na zlecenie ZBK wynika, że [REDAKTOWANE] była nieobecna w lokalu, nie odbierała również telefonu. Wobec powyższego, przychylając się do prośby skarżącej, pismem z 21 marca 2018 r. (znak: EM.B2-441-2113/10), skierowanym do [REDAKTOWANE] oraz pismem z 21 marca 2018 r. (znak: EM.B2-441-32/13), skierowanym do osoby zajmującej lokal mieszkalny [REDAKTOWANE] ZBK ustalił termin ponownej kontroli prawidłowości działania liczników zimnej i ciepłej wody użytkowej na 5 kwietnia 2018 r., na godz. 8⁰⁰.

Z informacji uzyskanej od zarządcy budynku wynika, że 21 marca 2018 r. pracownik techniczny stwierdził, że zawory wody i ciepła, mieszczące się w skrzynce z wodomierzami i ciepłomierzem, przynależne do mieszkania [REDAKTOWANE] są zakręcone. W skardze z 30 listopada 2017 r. [REDAKTOWANE] przyznaje, że osobiście zakręca zawory ciepłej wody, dlatego żądanie ich odblokowania jest bezzasadne.

Odnosząc się do sygnalizowanej przez [REDAKTOWANO] kwestii wymiany liczników wody uprzejmie informuję, iż okres ważności legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat. Legalizację można przeprowadzić na własny koszt i we własnym zakresie. Zarządca budynku usytuowanego przy ul. Obozowej 41 w Krakowie proponuje dokonanie wymiany liczników wody na nowe i legalizację ciepłomierzy w ramach obsługi Wspólnoty, tj. składa zlecenie w imieniu osoby zainteresowanej, nadzoruje i dokonuje odbioru prac. W przypadku nieprzystąpienia do legalizacji ciepłomierzy i wymiany wodomierzy oraz niewykonania ww. prac na własne zlecenie, zaliczki na pokrycie kosztów związanych z ogrzewaniem mieszkania oraz dostawą zimnej i ciepłej wody rozliczane są ryczałtowo.

Odnosząc się natomiast do zarzutu [REDAKTOWANO] w przedmiocie przekazania jej danych Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Krakowie uprzejmie informuję, iż skierowanie przez ZBK do ww. miejskiej jednostki organizacyjnej 4 stycznia 2018 r. prośby o udzielenie skarżącej pomocy społecznej podyktowane było treścią wystąpienia [REDAKTOWANO] z 30 listopada 2017 r., skierowanego do Prezydenta Miasta Krakowa, przy czym charakter podjętych działań miał na celu wyłącznie dobro najemcy. Z uwagi na powyższą korespondencję, pracownik socjalny dwukrotnie udał się pod wskazany adres, jednak nie zastał [REDAKTOWANO] w miejscu zamieszkania. Zatem, pismem z 29 stycznia 2018 r. zaproszono ww. osobę do nawiązania kontaktu z pracownikiem socjalnym, w załączeniu przekazując informator MOPS Kraków. W związku z podjęciem przez [REDAKTOWANO] ww. korespondencji i nieskontaktowaniem się z Ośrodkiem, pracownik socjalny 9 marca 2018 r. ponownie podjął próbę nawiązania kontaktu, która okazała się bezskuteczna. Po uzyskaniu od pracownika ZBK numeru telefonu do [REDAKTOWANO], pracownik socjalny 13 marca 2018 r. nawiązał kontakt telefoniczny i przedstawił ofertę pomocową MOPS. Podczas rozmowy [REDAKTOWANO] poinformowała jednak, iż nie jest zainteresowana pomocą ze strony Ośrodka. Z uwagi na częstą nieobecność w miejscu zamieszkania zadeklarowała, iż 15 marca 2018 r. zgłosi się do pracownika socjalnego. W ustalonym terminie [REDAKTOWANO] zgłosiła się do Ośrodka, gdzie poinformowano ją o zasadach i formach przyznawania świadczeń z pomocy społecznej, możliwości skorzystania z pomocy w formie usługi pracy socjalnej oraz poradnictwa prawnego i psychologicznego udzielanego przez Ośrodek. [REDAKTOWANO] ponownie oświadczyła, iż nie oczekuje pomocy ze strony Ośrodka oraz poinformowała, że korzysta z nieodpłatnych porad prawnych w sprawie mieszkaniowej. Na podstawie rozmowy przeprowadzonej z [REDAKTOWANO] uzyskanych informacji o jej sytuacji życiowej oraz obserwacji i obiektywnej oceny, pracownik socjalny nie stwierdził potrzeby podejmowania wobec ww. działań interwencyjnych z urzędu.

Dodatkowo informuję, że [REDAKTOWANO] pismem z 30 listopada 2017 r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie naliczania zawyżonych opłat za korzystanie z mediów w zajmowanym lokalu mieszkalnym. Zawarte w ww. korespondencji zarzuty zostały zbadane w ramach przeprowadzonego w trybie skargowym postępowania wyjaśniającego, a zawiadomieniem z 4 stycznia 2018 r. (znak: BK-01.1510.419.2017) skarżąca została poinformowana o sposobie załatwienia skargi. Skan ww. korespondencji przedkładałam w załączeniu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik
2. Biuro Kontroli Wewnętrznej
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. 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]