



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.874.2015

Kraków,

17. 09. 2015

**Pani
Barbara Nowak
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie nieprawidłowości w naliczaniu opłat za pobór wody w budynku na os. Szkolnym 12, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 9 września 2015 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość położona na os. Szkolnym 12 w Krakowie stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i 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* (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), natomiast do prowadzenia bieżących spraw wspólnoty najczęściej decydują się zatrudnić zarządcę nieruchomości, którym może być firma lub osoba fizyczna. Zarządca w imieniu wspólnoty mieszkaniowej zawiera umowy na dostawę mediów, w tym również na dostawę wody i ścieków.

Informuję uprzejmie, iż zarządcą ww. budynku jest P.P.U. „Adrem” SA z siedzibą na os. Słonecznym 3 w Krakowie. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni jedynie rolę wynajmującego dla usytuowanych w tej nieruchomości lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Nadmieniam, iż umowa najmu gminnego lokalu użytkowego o powierzchni 556,70 m², w tym 233,37 m² powierzchni pomieszczeń usytuowanych w poziomie piwnicy zajmowanego przez Viking J. Pająk Spółka jawna zawarta została w dniu 3 września 1997 r. (tekst jednolity obowiązujący od 1 czerwca 2000 r. z późn. zm.).

Tytułem zużycia zimnej wody i ścieków właściciele płacą co miesiąc ustalone zaliczki. Po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego zarządca wspólnoty dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów mediów wynikających z sumy faktur otrzymanych od dostawców i usługodawców, z zaliczkami wpłaconymi na ten cel przez właścicieli lokali. Jeżeli wpłacone zaliczki przewyższają wyliczone dla każdego lokalu koszty to różnica stanowi nadpłatę, natomiast jeżeli koszty są wyższe niż wpłacone przez właścicieli na ten cel zaliczki powstaje niedopłata, którą należy wyrównać. Zarządca budynku przekazuje rozliczenie kosztów każdemu właścicielowi.

W przypadku lokali niewykupionych położonych w budynku usytuowanym na os. Szkolnym 12 w Krakowie - w tym przedmiotowego lokalu użytkowego - właścicielem jest Gmina Miejska Kraków, reprezentowana przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, który to Wydział dokonuje weryfikacji przedstawionych przez wspólnotę kosztów, w tym kosztów przypadających na lokale użytkowe. Zweryfikowane i zatwierdzone koszty przekazywane są do ZBK w celu dokonania rozliczenia z poszczególnymi użytkownikami lokali gminnych.

Po otrzymaniu z Wydziału Mieszkalnictwa UMK kosztów opłat niezależnych od właściciela budynku położonego na os. Szkolnym 12 w Krakowie za lata 2008-2010, ZBK zwrócił się do Wydziału Mieszkalnictwa o ponowne przeanalizowanie przez zarządcę budynku wysokości kosztów zużycia zimnej wody i ścieków dotyczących ww. lokalu, które w opinii ZBK były zbyt wysokie. Mając jednak na uwadze fakt, iż zarządca budynku podtrzymał swoje stanowisko w sprawie wysokości kosztów za ww. okres dokonano rozliczenia i wystawiono faktury korygujące w czerwcu 2012 za okres 2008-2009, oraz w listopadzie 2012 r. za rok 2010, z przyjętą normą zużycia wody i odbioru ścieków przez zarządcę budynku.

W dniu 26 września 2012 r. w ww. lokalu zostały zainstalowane wodomierze indywidualne, które zostały przyjęte do wzajemnych rozliczeń opłat z tytułu dostawy zimnej wody i odbioru ścieków od ww. daty. Na powyższą okoliczność został przygotowany aneks nr 7 do obowiązującej najemcą umowy najmu, który wszedł w życie 26 września 2012 r. W okresie od 2008 do września 2012 r., ze względu na brak wodomierzy indywidualnych w lokalu, najemca został obciążony z ww. tytułu z uwzględnieniem norm określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w *sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody* (Dz. U. Nr 8 poz. 70).

Zaznaczyć należy, iż o wszystkich kwestiach dotyczących sposobu rozliczenia kosztów opłat niezależnych od właściciela użytkownik ww. lokalu był informowany zarówno w korespondencji z ZBK, jak również ze strony Wydziału Mieszkalnictwa. Wszelkie niejasności dotyczące rozliczeń mediów były wyjaśniane także podczas wielokrotnych spotkań w siedzibach jednostki i Wydziału Mieszkalnictwa. Co więcej, w czasie spotkania u Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa zainteresowany miał wgląd do faktur MPEC (dotyczących dostawy ciepła) oraz MPWiK (dotyczących dostawy wody i odprowadzenia ścieków w spornym okresie). Podano również zużycie zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku z uwzględnieniem liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali opomiarowanych oraz ilości osób.

Wobec faktu, że zarządca budynku podtrzymywał stanowisko w sprawie wysokości kosztów zużycia zimnej wody i ścieków i uznawał je za prawidłowe, ZBK nie miał podstaw do skorygowania powyższych rozliczeń za lata 2008-2011 r. Jednak pomimo rozliczenia za sporny okres i wystawienia faktur z tego tytułu jednostka nadal czyniła starania w kierunku wyjaśnienia kwestii sposobu podziału kosztów zimnej wody i ścieków w budynku usytuowanym na os. Szkolnym 12 w Krakowie. W przedmiotowej sprawie prowadzono korespondencję oraz rozmowy zarówno z Wydziałem Mieszkalnictwa, jak również z zarządcą budynku - Spółką „Adrem”.

We wrześniu 2014 r., w wyniku licznych rozmów i nacisków ze strony Gminy Miejskiej Kraków, zarząd wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej na os. Szkolnym 12 w Krakowie oraz zarządca nieruchomości ponownie dokonali analizy kosztów zużycia wody i ścieków w przedmiotowym budynku za lata 2008-2010.

Efektom tego jest otrzymana przez ZBK dyspozycja z Wydziału Mieszkalnictwa (pismo znak:ML-07.7130.1.1284.2012.LG z dnia 15 grudnia 2014 roku), z korzystną dla najemcy korektą rozliczenia zimnej wody i ścieków za lata 2008-2010 dla ww. lokalu. W styczniu 2015 r. zostały sporządzone i wysłane korekty do zainteresowanego.

Jednocześnie informuję, że 20 marca 2014 r. zawarte zostało z firmą „Viking” J. Pająk sp. jawna porozumienie nr 19/LU/2014 dotyczące rozłożenia na raty zadłużenia obejmującego niedopłatę wynikającą z rozliczenia za lata 2008-2010. W porozumieniu tym zawarto informację, że kwota zobowiązania może ulec zmniejszeniu w przypadku dokonania korekty naliczeń przez zarządcę nieruchomości. Wobec powyższego 17 marca 2015 r. został sporządzony aneks do zawartego porozumienia o rozłożenie na raty zadłużenia zmniejszający należności o dokonaną korektę.

Podsumowując powyższe ZBK uznaje sprawę rozliczenia kosztów mediów za ostatecznie zakończoną. Natomiast co do rozliczeń za kolejne lata uprzejmie informuję, iż będą one sporządzane na bieżąco, z uwzględnieniem wskazań zużycia zamontowanych w lokalu wodomierzy indywidualnych.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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