

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.00031.1.545.2015
Lotus: 141215-2038

Pani
Klaudia Strzelecka
Radna Miasta Poznania

Poznań, 14 grudnia 2015 r.

Szanowna Pani Radna,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 27 listopada 2015 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacją Pani Radnej w sprawie dotacji na remont budynku wspólnoty mieszkaniowej przy Placu Wielkopolskim 10/11, przekazuję wyjaśnienia, o które w sprawie będącej przedmiotem interpelacji Pani Radnej zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych pana Pawła Kaczmarka.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Arkadiusz Stasica

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 08.12.2015r.

RS-0313-87/2015

Urząd Miasta Poznania

Wydział Organizacyjny

Odpowiadając na zapytanie, Radnej Miasta Poznania Pani Klaudii Strzeleckiej przesłane do tut. Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej 30 listopada 2015r., w sprawie dotacji na remont budynku wspólnoty mieszkaniowej przy Placu Wielkopolskim nr 10/11, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. uprzejmie informuje, co następuje:

Dotacja dla zakładu budżetowego Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w roku 2002 została przyznana pod numerem zadania ZKZL/103 wynosiła łącznie 12.500.000,- zł. (dwanaście milionów pięćset tysięcy złotych). Ówczesny zakład budżetowy Miasta Poznania Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych jako nieposiadający osobowości prawnej nie mógł w owym czasie być pożyczkobiorcą lub kredytobiorcą środków pochodzących z zewnętrznych źródeł finansowania. Źródłem finansowania jego przedsięwzięć mogły być środki własne i dotacje. Dotacja dla zakładu budżetowego została przez ZKZL wykorzystana na uzupełnienie środków pieniężnych celem dokonania nadpłaty (na fundusz remontowy) przeznaczonej na finansowanie kompleksowego remontu dachu i elewacji budynku zgodnie z podjętymi w tym czasie uchwałami. Jednym ze zrealizowanych zadań z wymienionej dotacji były remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w tym budynku wspólnoty

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Poznaniu
obsługa klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 78 576

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w

Wydział VIII Gospodarczy KRS

mieszkaniowej przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE. W owym czasie na zadanie obejmujące remonty budynków wspólnot mieszkaniowych wydatkowano łącznie 6.417.817,- zł (sześć milionów czterysta siedemnaście tysięcy osiemset siedemnaście złotych), z czego na nieruchomość przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE z dotacji wydatkowano kwotę 941.128,- zł (dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych). Kwota wymienionej dotacji nie przysługiwała bezpośrednio wspólnocie mieszkaniowej przy Placu Wielkopolskim nr 10/11ABCDE jako odrębnemu podmiotowi prawa. Dotacja otrzymana przez ZKZL podlegała rozliczeniu z Wydziałem Analiz i Budżetu Urzędu Miasta Poznania w ramach złożonego sprawozdania z realizacji wydatków majątkowych / wydatków związanych z obsługą majątku gminy oraz ważniejszych remontów za okres od 01.01.2002 do 31.12.2002 roku. Oznacza to, że przedmiotowa dotacja podlegała rozliczeniu w ramach złożonego sprawozdania, w którym wykazane zostały w ujęciu syntetycznym dokonane przez zakład budżetowy ZKZL wydatkowania środków w łącznej kwocie przypisanej do zadania pod nazwą „remonty budynków wspólnot mieszkaniowych”. Sprawozdanie to, za rok 2002, zbiorczo prezentujące wykonanie zadań w ujęciu rzeczowym i finansowym, nie zostało zakwestionowane. Z uwagi na upływ 13 lat, ZKZL sp. z o.o. nie posiada dokumentów źródłowych, złożonych, potwierdzonych w wersji papierowej, posiada natomiast zapis w formie elektronicznej sporządzonego w tamtym czasie sprawozdania z realizacji wydatków majątkowych finansowanych z dotacji. Wydruk sprawozdania został już dołączony do wcześniejszych wyjaśnień składanych w przedmiotowej sprawie.

Kompleksowy remont dachu i elewacji budynku wspólnoty mieszkaniowej przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE, według danych archiwalnych będących w posiadaniu tut. Spółki stanowił koszt 1.501.001,74 zł. (jeden milion pięćset jeden tysięcy jeden, 74/100 złotych). Remont ten obejmował również termomodernizację budynku w zakresie wyznaczonym przez Miejskiego Konserwatora Zabytków i wymianę wszystkich okien w budynku. W toku licznych spotkań z członkami wspólnoty mieszkaniowej w 2001 roku ustalono, że koszt kompleksowego remontu poniesie w całości wspólnota mieszkaniowa. Rozpatrywane były dwa warianty działania: 1) - ustalenie przypisu zaliczki w proporcji do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, co oznaczałoby jednorazowy bardzo wysoki przypis przypadający na wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, lub wariant

2) - dokonanie nadpłaty na funduszu remontowym przez jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej – Miasto Poznań w wysokości pozwalającej na pokrycie kosztu kompleksowego remontu dachu i elewacji. Zgodnie z treścią uchwały nr 1/2001 (kopia uchwały została przekazana Wydziałowi Organizacyjnemu we wcześniejszej korespondencji), Miasto dokonało wpłaty zaliczki na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej stanowiącej nadpłatę na tym funduszu, podlegającą rozliczeniu (kompensacie) w kolejnych okresach obrachunkowych. Zgodnie z treścią przywołanej uchwały nr 1/2001, rozliczenie wpłaconej zaliczki (nadpłaty) miało następować sukcesywnie w okresach rozliczeniowych w wysokości przypisu wynikającego z uchwał wspólnoty mieszkaniowej ustalających wysokość wpłat na fundusz remontowy w poszczególnych okresach (paragraf 4 uchwały). Na gruncie Kodeksu cywilnego opisany w wyżej wymienionej uchwale sposób rozliczeń ujęty jest w przepisie Art. 498, który określa dopuszczalność potrącenia cyt.: 1). *Gdy dwie strony są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. 2). Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.* W omawianym przypadku z jednej strony wierzycielem była wspólnota mieszkaniowa dokonująca naliczeń finansowych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a z drugiej strony Miasto Poznań było wierzycielem wspólnoty mieszkaniowej z tytułu dokonanej nadpłaty zaliczki na fundusz remontowy – wpłaty ponad przypis bieżący. Co miesiąc zatem dochodziło do potrącania wzajemnych wierzytelności rzeczonoj wspólnoty mieszkaniowej i Miasta, a wskutek potrącania wierzytelności umarzały się nawzajem do wysokości przypisu naliczanego Miastu Poznań z tytułu należnych wspólnocie zaliczek na fundusz remontowy za dany miesiąc. W omawianym przypadku Miasto Poznań dokonało wpłat w pełnej wysokości pozwalającej wspólnocie mieszkaniowej przystąpić do kompleksowego remontu dachu i elewacji wraz z wymianą wszystkich starych okien w budynku. Omawiany sposób rozliczeń finansowych nie zmieniał faktu, że prace budowlano-modernizacyjne stanowiły koszt wspólnoty mieszkaniowej, na co wcześniej członkowie wspólnoty wyrazili zgodę w formie uchwały. Całkowita wartość

przeprowadzonego remontu miała wynieść według kosztorysu inwestorskiego 1.702.767,59 zł, natomiast łączna powykonawcza wartość poniesionych nakładów wyniosła 1.501.001,74 zł. Aktualnie ZKZL sp. z o.o. nie dysponuje dokumentami księgowymi z roku 2002, kiedy to dokonywano pierwszych operacji finansowych.

Wartość remontu według kosztorysu inwestorskiego została zatwierdzona na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 25.10.2002 r. uchwałą nr 12/2002 w sprawie przyjęcia II wersji planu finansowego. Uchwała w tej sprawie zapadła większością głosów: Właściciele lokali posiadający łącznie 81,7% głosowali „ZA”, przy sprzeciwie 2,4 % udziałów. Uchwała ta nie została zaskarżona do sądu, w związku z czym podlegała wykonaniu przez wspólnotę mieszkaniową.

Na podstawie opisanych wyżej uchwał, po akceptacji formuły finansowania prac remontowo-modernizacyjnych nieruchomości wspólnej przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych z ramienia Miasta Poznania zobowiązany był dokonać wpłaty zaliczki na pokrycie prac budowlanych. Na część kwoty wpłaconej przez ZKZL na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, ówczesny zakład budżetowy jak już wspomniano wyżej, pozyskał dotację z budżetu Miasta Poznania w wysokości 941.128,74, a drugą część w wysokości 559.873,65 zł pochodziła ze środków własnych zakładu. Kwota dotacji podniosła w ewidencji księgowej wartość posiadanego udziału Miasta Poznania w nieruchomości wspólnej, co tym samym zwiększyło w bilansie wartość majątku Miasta.

W omawianym czasie, w latach 2001-2002, ZKZL nie udzielał i nie pobierał żadnych pożyczek związanych z przedsięwzięciami remontowo-modernizacyjnymi omawianej wspólnoty mieszkaniowej. W obiegowym rozumieniu formuły finansowania prac remontowo-modernizacyjnych, jak również w prasie pojawiały często określenia „kredytowania” wspólnoty mieszkaniowej. W wymiarze formalnym nie została zastosowana ani, instytucja kredytu, ani instytucja pożyczki. Pierwsze z nich zastrzeżone jest wyłącznie dla działalności banków w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe. Na gruncie prawa cywilnego nie można było formuły finansowania „podciągnąć” pod pożyczkę, albowiem nie byłyby spełnione ustawowe warunki pożyczki określone w art. 720 Kodeksu cywilnego. Elementy te podlegały ocenie już na etapie przystępowania

do podejmowania uchwał w 2001 i 2002 roku pod kątem ewentualnych zobowiązań stron w podatku od czynności cywilno-prawnych. Zaliczki na fundusz remontowy w wysokości przekraczającej przypis bieżący, podlegające rozliczeniu w drodze potrąceń wzajemnych należności i zobowiązań nie mogły stanowić pożyczki nawet jeśli określenie takie zostało skrótowo i potocznie zastosowane w dokumentach sprawozdawczych wspólnoty mieszkaniowej. Przy ocenie sposobu finansowania przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjnego wspólnoty mieszkaniowej należy mieć również na uwadze przepis art. 12 ust. 2 w rozdziale 3 „Prawa i Obowiązki właścicieli lokali” w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zgodnie z dyspozycją wskazanych przepisów, właściciel lokali niewyodrębnionych (w tym przypadku Miasto Poznań) ponosi wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swojego udziału. W świetle przytoczonych przepisów ustawy o własności lokali, kwoty środków pieniężnych wpłaconych ponad udział i nie rozliczonych w czasie byłyby darowiznami na rzecz wspólnot mieszkaniowych, na co nie było zgody ówczesnych władz miasta Poznania. Wspomnieć można, że w roku 2001 rozpatrywane było również zastosowanie innego wariantu finansowania remontu i modernizacji nieruchomości wspólnej przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE polegającego na ustaleniu dla właścicieli lokali wysokości przypisów jednorazowych wpłat na fundusz remontowy w kwotach proporcjonalnych do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wariant ten zakładał, że Miasto Poznań dokonałoby jednorazowej wpłaty swojego zobowiązania w prawidłowej wysokości ustalonej podjętą uchwałą, natomiast pozostali właściciele lokali posiadaliby niedopłatę w związku z brakiem możliwości dokonania jednorazowego przelewu środków pieniężnych w kwocie proporcjonalnej do udziału, liczonej od wartości całego zadania remontowo-modernizacyjnego. Z opisanych dwóch wariantów: 1) wpłata Miasta według przypisu (brak nadpłaty) z jednoczesnym zadłużeniem pozostałych właścicieli lokali rozłożonym do spłaty na lata, lub 2) nadpłata Miasta podlegająca rozliczeniu przy braku zadłużenia pozostałych właścicieli lokali, przyjęty został wariant drugi jako bezpieczniejszy dla właścicieli lokali – osób fizycznych. Gdyby nie przyspieszona sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców w budynku przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE, problem z rozliczeniem nadpłaty Miasta nigdy by nie wystąpił, ponieważ utrzymanie wysokiego udziału Miasta

w nieruchomości wspólnej doprowadziłoby, co zakładano, do szybkiej kompensaty wzajemnych należności i zobowiązań między Miastem i wspólnotą mieszkaniową. W drugim wariancie, im mniejszy jest udział Miasta tym dłuższy staje się okres rozliczenia nadpłaty Miasta na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej. Tę nadpłatę Miasto Poznań (ZKZL sp. z o.o.) rozlicza do dnia dzisiejszego, potrącając z niej jedynie zaliczki na fundusz remontowy. Nadmienić należy, że zgodnie z zasadami rachunkowości, nadpłaty Miasta były każdorazowo ujawniane w sprawozdaniach finansowych wspólnoty mieszkaniowej akceptowanych w drodze uchwał.

Kwestia dokumentów źródłowych, w szczególności wyciągów bankowych była wielokrotnie omawiana z p. _____ i wyjaśniana w korespondencji. Przez kilkanaście lat tego typu dokumentów tutaj Spółka nie przechowywała, a wydruki operacji finansowych z informatycznego systemu ZKZL zostały przekazane zarządcy nieruchomości wspólnej i są w jego posiadaniu. Wyciągi bankowe nie są przechowywane przez okres dłuższy niż pięć lat. ZKZL spółka z o.o. mogła jedynie dokonać wydruku z archiwum programu finansowo-księgowego ówczesnego zakładu budżetowego, z którego wynika wydatkowanie środków pieniężnych na kwotę 1.507.851,66 zł. W systemie ewidencji księgowej, w zespole kont „1” - Środki pieniężne i rachunki bankowe, konto nr „131” związane było z rachunkiem bieżącym ZKZL, z którego dokonywane były przelewy bankowe. Załączony wydruk wskazuje na kwoty przelewów i numery wyciągów bankowych (Banku PKO BP SA I Oddziału w Poznaniu), w których poszczególne operacje finansowe, dotyczące finansowania prac remontowo-modernizacyjnych budynku wspólnoty mieszkaniowej przy Placu Wielkopolskim 10/11ABCDE zostały zarejestrowane. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej, świadomi wysokości udziału Miasta Poznania w nieruchomości wspólnej, wiedzieli, że nadpłata jakiej dokonało Miasto Poznań poprzez zakład budżetowy ZKZL, jak i wpłaty bieżące stanowiły środki publiczne.

Do wiadomości:

Oddział Polityki Mieszkaniowej i Nadzoru

Biuro Spraw Lokalowych

POZnań*

WZŁOŻONEK ZARZĄDU

Michał Prymas