



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 5. 04. 2019 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.148.2019

Nr rej.: 050419-1120

Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 22 marca 2019 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacją Pani Radnej w sprawie remontu i zarządzania budynkami przy ulicy Drzymały 8 i 12, uprzejmie informuję, że o wyczerpujące wyjaśnienia w sprawie będącej przedmiotem interpelacji Pani Radnej zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., które niniejszym załączam.

Z wyrazami szacunku
Z up. PREZYDENTA MIASTA

Barosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Zał. 1

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, dnia 03.04.2019 r.

RS.

**Wydział Organizacyjny
Urzędu Miasta Poznania
Pl. Kolegiacki 17
61-841 Poznań**

W związku z interpelacją Pani Radnej Lidii Dudziak, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. przekazuje poniższe informacje.

1. Opłaty czynszowe

Opłaty zaliczkowe na media dla budynku przy ul. Drzymały 8 naliczone od 1.02.2019 r., w związku z przyłączeniem budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, zostały skalkulowane na podstawie kosztów wynikających z faktur od dostawcy ciepła Veolia oraz na bazie średnich kosztów za ogrzanie 1 m² powierzchni lokalu. Wobec powyższego stawka zaliczki została skalkulowana na poziomie 2,90 zł/ 1m². Jednakże z uwagi na fakt, że podłączenia zaliczek nastąpiły z opóźnieniem, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. przyjęła stawkę na I okres rozliczeniowy w wysokości 4,00 zł/ 1m², która ma na celu pokrycie kosztów w I okresie rozliczeniowym.

Faktyczną stawkę za centralne ogrzewanie będzie można ustalić po rozliczeniu całego okresu rozliczeniowego, który kończy się w dniu 30.06.2019 r. na podstawie odczytów z urządzeń pomiarowych oraz po otrzymaniu faktur kosztowych od dostawcy ciepła.

Stawka za podgrzanie 1m³ wody została przyjęta na poziomie 20,00 zł. Jest to średni koszt podgrzania wody w zasobie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. i taka stawka przyjmowana jest dla lokali podłączonych do instalacji ciepłej wody użytkowej. Stawka jak i norma zużycia wody ulegną zmianie po rozliczeniu całego okresu i będą dostosowane do rzeczywistego zużycia.

POZnań*

Zgodnie z Regulaminem rozliczenia mediów, który dostępny jest na stronie internetowej ZKZL Sp. z o.o, a który załączamy do pisma, opłaty za media naliczane są zaliczkowo przez okres 12 m-cy i podlegają rozliczeniu. Okres rozliczeniowy dla budynków komunalnych trwa od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku. Pierwsze rozliczenie budynku przy ul. Drzymały 8 oraz 12, zostanie wykonane do końca października 2019 roku. Po wyliczeniu faktycznych kosztów zużycia mediów zostaną ustalone nowe opłaty zaliczkowe.

Dodatkowo wskazujemy, że każdy z Państwa może złożyć indywidualne oświadczenie o wysokości stawki. Oświadczenie przyjmowane jest na piśmie. Wskazujemy jednakże, że zmniejszenie zaliczek może spowodować zwiększenie Niedopłat po wykonaniu rozliczenia.

Podtrzymujemy deklarację rozliczenia kosztów mediów I okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem przypisania kosztów „rozruchu” jako kosztów eksploatacyjnych związanych z przeprowadzoną inwestycją. Z uwagi na wątpliwości Lokatorów deklarowaliśmy dodatkowo, że pierwsze rozliczenie będzie zawierało dokładne wyliczenie kosztów obiektów wraz z kosztem odjętym na inwestycję. **Oznacza to, że kosztami mediów zużytych podczas inwestycji Najemcy nie zostaną odciążeni.**

Odczyty stanów zamontowanych liczników C.O., Z.W. oraz C.W. zostały spisane podczas protokołów odbioru prac od Wykonawców. Podczas spotkania z Najemcami w dniu 13 lutego 2019 roku, obecni na spotkaniu przedstawiciele Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. przekazali procedurę składania wniosków o bonifikatę z tytułu niedogrzanania lokali, niedogrzanania wody, awarii, braku termostatów uniemożliwiających kontrolę nad zużyciem energii cieplnej.

2. Instalacja C.O. i C.W. oraz stan techniczny budynków

- Po zakończeniu prac instalatorskich stany liczników zostały spisane. Nie ma możliwości „wyzerowania” liczników. Najemcy nie zostali obciążeni kosztem prac instalacyjnych. Wykonanie szafek na liczniki zostało przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. zweryfikowane i obecnie element ten jest modyfikowany w ramach zgłoszenia reklamacyjnego. Wykonawca nie przekazał kompletu kluczy i w reklamacji Zarządu

Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. wezwała Wykonawcę do przekazania kluczy do szafek licznikowych. Po ich otrzymaniu klucze zostaną przekazane Najemcom.

- Lokatorzy otrzymali naliczenia zaliczek, a nie rozliczenie kosztów. Sposób ustalenia zaliczek oraz sposób rozliczenia został przekazany powyżej.
- Podczas obchodu komisji poddano analizie dokumentację projektową oraz wykonawczą. Stwierdzono poprawne działanie instalacji.
- Poniżej podajemy definicję powierzchni grzewczej wg Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. Jest to powierzchnia ogrzewana pośrednio lub bezpośrednio za pośrednictwem instalacji centralnego ogrzewania obejmuje: powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc). Do powierzchni ogrzewanej nie wlicza się powierzchni balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, wózkowni, itp.
- Zgłoszenia w zakresie zbyt długiego czasu jaki potrzebny jest by w kranie leciała ciepła woda zostały zweryfikowane przez instalatora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. . Żadne z reklamacji nie potwierdziły się.
- Podczas obchodu komisji powołanej do weryfikacji zgłoszeń Najemców, wszystkie uszkodzenia zostały spisane i przekazane Wykonawcy w ramach reklamacji. Wykonawcy określili harmonogram wykonania napraw, który został przekazany Najemcom drogą mailową. Taka sama procedura została zastosowana w zakresie użytych materiałów.
- Klatka schodowa została zdewastowana na długo przed wprowadzeniem Wykonawcy.
- Podczas trwania remontu piwnice i strychy zostały opróżnione ze zgromadzonych składowisk śmieci. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. wskazuje, że zgromadzone na częściach do wspólnego korzystania meble oraz śmieci są śmieciami komunalnymi pochodzącymi z lokali najmowanych. Zostały tam zgromadzone bez wiedzy i zgody Wynajmującej.
- Ocieplenie zostało sprawdzone przez komisję w zakresie wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną.

- W nieruchomości położonej przy ul. Drzymały 8 balkony nie były remontowane. Z nieruchomości położonej przy ul. Drzymały 12 został zgłoszony w ramach reklamacji jeden balkon na którym gromadzi się woda.

3. Najemcy zostali poinformowani o prowadzonym remoncie w sposób ogólnie przyjęty tj. poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych.

Z poważaniem

PREZES Zarządu

Tomasz Lewandowski

POZnań*

PREZES Zarządu
Młodzież
Majłatarena, młodzieżka

Przewodniczący
Przewodniczący