

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Or.II/0057 – 2- 71/09

230409 - 2529

Poznań, dnia 23 kwietnia 2009r.

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPLYNEŁO DNIA	23. KWI. 2009	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. zoh.		
znak spr.		

Szanowna Pani**Lidia Dudziak****Radna Rady Miasta Poznania**

Odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 7 kwietnia 2009r. zapytanie Pani Radnej dotyczące rozliczenia mediów w budynku przy ul. Junackiej 11-21, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych wynika, że w budynku przy ul. Junackiej 11,12,15,17,19,21 funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, a zarządzanie nieruchomością wspólną zostało powierzone firmie Megadom Robert Cierechowicz z siedzibą przy ul. Chwaliszewo 68/4 w Poznaniu. Miasto Poznań posiada 46,58% udziału w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 5 listopada 2008 r. właściciele (osoby fizyczne) odrzucili uchwałę w sprawie regulaminu rozliczania mediów, który miał obowiązywać wszystkich właścicieli lokali. Miasto Poznań posiadało wówczas 47,92 % udziału w nieruchomości wspólnej. Opracowanie regulaminu miało na celu ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania budynków i podgrzania wody oraz rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych. Dostarczanie i rozliczenie mediów do lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie wchodzi w zakres spraw bezpośrednio związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Środki finansowe, przekazywane wspólnocie przez właściciela lokalu na pokrycie kosztów świadczeń, pozostają własnością właściciela lokalu, a wspólnota dysponuje nimi warunkowo, na podstawie osobnej zgody właściciela na opłacanie i rozliczanie kosztów świadczeń dostarczanych do jego lokalu. Taka zgoda może być wyrażona w formie uchwały, doprecyzowanej przyjętym regulaminem rozliczania mediów, stanowiącym klucz rozliczenia świadczeń oraz ustalenia wzajemnych należności i zobowiązań wspólnoty i poszczególnych jej członków. W przypadku lokatorów lokali komunalnych dodatkowo zachodzi konieczność rozliczenia opłat zaliczkowych, dokonywanych przez najemców na konto wynajmującego.

Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków bytowych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych budynków, objętych opomiarowaniem instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody. Podstawą prawną do sporządzenia regulaminu jest ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997 r., nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami) oraz Polska Norma PN-EN 834/835 z marca 1999 r.: podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, a także ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r., nr 72, poz. 747 z późniejszymi zmianami) i ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r., nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami).

W sytuacji, gdy wspólnota nie przyjęła stosownego regulaminu, zarządca nie dysponuje właściwym narzędziem umożliwiającym rozliczenie mediów w sposób dokładny i odpowiadający faktycznemu ich zużyciu.

W dniu 26.03.2009r. odbyło się kolejne zebranie wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Junackiej 11-21, będące zebraniem absolutoryjnym. Pełnomocnik Miasta przed zebraniem przeprowadził konsultacje z dwoma członkami Zarządu Wspólnoty na temat oceny pracy zarządcy nieruchomości wspólnej. W opinii członków Zarządu, za brak rozliczenia mediów odpowiadają przede wszystkim członkowie wspólnoty, którzy nie zgodzili się przyjąć regulaminu rozliczenia mediów, a także ci z mieszkańców budynku, którzy nie udostępniili (osobom reprezentującym zarządcę) mieszkań w celu dokonania odczytu liczników zimnej i ciepłej wody. W czasie zebrania zarządca podtrzymał opinię zarządu wspólnoty, iż brak rozliczenia centralnego ogrzewania jest wynikiem braku odczytów liczników, wynikającego z faktu nieudostępnienia przez użytkowników lokali osób spisujących liczniki, a co za tym idzie niemożliwości podziałów kosztów gazu na ciepłą wodę i centralne ogrzewanie. Zarządca poinformował jednocześnie, że jeżeli wspólnota przyjmie regulamin rozliczeń mediów, to w ciągu 14 dni nastąpi ich rozliczenie. Podczas zebrania właściciele (oprócz jednego) zgodzili się z pełnomocnikiem Miasta, że rozliczenie mediów jest sprawą priorytetową. Z tego względu nie podjęto podczas zebrania m.in. dyskusji nad odwołaniem zarządcy, ponieważ jedynie ciągłość prowadzenia zarządzania przez jedną firmę doprowadzić może do sfinalizowania sprawy rozliczenia mediów w tej wspólnotcie..

Podczas wspomnianego wyżej zebrania absolutoryjnego wspólnoty, właściciele lokali wyznaczyli dwie osoby ze swego grona, które razem z zarządem wspólnoty złożonym z osób fizycznych mają wziąć udział w pracach nad uzgodnieniem przygotowanego przez zarządcę regulaminu. Uzgodniony regulamin ma być przegłosowany w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zarządca zadeklarował, że po jego przyjęciu w formie uchwały, rozliczenie

mediów nastąpi w ciągu 14 dni. Zebrani uzgodnili, że ostatecznym terminem wykonania rozliczenia mediów za 2007 i 2008 rok będzie maj 2009 r. Na zebraniu, które zostało zaplanowane na koniec maja, wspólnota zweryfikuje działania podjęte przez zarząd i zarządcę w kwestii rozliczenia mediów.

Z poważaniem

Wz. PREZYDENTA MIASTA

Mirosław Krzyżaniak
Zastępca Prezydenta Miasta

DYREKTOR WYDZIAŁU
mgr Artur Kozłowski - Bieszcza

JKubicki