

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

URZĄD MIASTA POZNAŃ BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT	
WYKONANIE LNR	204-07-24

Znak sprawy: Or-II.0003.2.250.2014
Lotus: 290714-665

POZnań*

Pan
Szymon Szykowski vel Sęk
Radny Miasta Poznania

Poznań, 24.07. 2014r.


Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 15 lipca 2014r. zapytanie dotyczące remontu nieruchomości przy pl. Wielkopolskim 10/11 a-e, przekazuję w załączeniu dodatkowe wyjaśnienia z Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. w powyższej sprawie.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNAŃ

Mirosław Kruszyński

ZASTĘPCA DYREKTORA
WYDZIAŁU ORGANIZACYJNEGO

Wojciech Kasprzyk

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 20, fax +48 61 878 55 05, mirosław_kruszynski@um.poznan.pl, www.poznan.pl

STARSZY SPECJALISTA

Antoni 22.07.14r.



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 16.07.2014 r.

RS-0313-46/2014

Wydział Organizacyjny
Urząd Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.250.2014

Odpowiadając na zapytanie, które zadał Radny Miasta Poznania Pan Szymon Szynkowski vel Sęk, przesłane do tut. Zarządu za pośrednictwem poczty elektronicznej 16.07.2014r., Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. uprzejmie informuje, co następuje:

1. Kompleksowy remont dachu i elewacji budynku wspólnoty mieszkaniowej przy pl. Wielkopolskim 10/11a-e, 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), 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 wpłaty zaliczki na fundusz remontowy ponad przypis bieżący. Co miesiąc zatem dochodziło do potrącania wzajemnych wierzytelności rzeczony wspólnoty mieszkaniowej i Miasta, a wskutek potrącania wierzytelności umarzały się nawzajem do wysokości przypisu naliczanemu 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 okien w budynku. Omawiany przepływ finansowy nie zmieniał faktu, że prace budowlano-modernizacyjne stanowiły koszt wspólnoty mieszkaniowej, na co wcześniej członkowie wspólnoty wyrazili zgodę w formie uchwały.

2. 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.
3. Wartość remontu według kosztorysu inwestorskiego została zatwierdzona na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 25.10.2002 r. (kopia protokołu w załączeniu) uchwałą nr 12/2002 w sprawie przyjęcia II wersji planu finansowego (kopia planu w załączeniu).

nr 12/2002 w sprawie przyjęcia II wersji planu finansowego (kopia planu w załączeniu). 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.

4. Na podstawie opisanych wyżej uchwał, po akceptacji formuły finansowania prac remontowo-modernizacyjnych nieruchomości wspólnej przy pl. Wielkopolskiem 10/11a-e 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 pozyskał dotację z budżetu Miasta Poznania w wysokości 941.128,74, a druga 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.
5. 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 zastosowane w dokumentach sprawozdawczych wspólnoty mieszkaniowej.

Prezes Zarządu
Jarosław Pucek