ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, 25.09.2015.

do: WOP-I-ZO.0003.558.2015.AK

Pani Wioletta Kulpa

Radna Miasta Płocka

W odpowiedzi na wniesioną przez Panią interpelację nr 558 złożoną w dniu 24 lipca b.r. uprzejmie informuję, że Biuro Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka przeprowadziło kontrolę dokumentów wspólnoty mieszkaniowej Jachowicza 42 w zakresie spraw poruszonych w interpelacji.
Na podstawie kontroli przedstawiam następujące wyjaśnienia.

I. Dostęp właścicieli lokali do dokumentów wspólnoty

Zgodnie z art 21 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 80 z 2000 r., poz. 903 z późniejszymi zmianami) sprawami wspólnoty mieszkaniowej, reprezentowaniem wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali zajmuje się zarząd wspólnoty. Art.29 ust. 3 ustawy stanowi, iż prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.
We wspólnocie mieszkaniowej Jachowicza 42 właściciele uchwałą nr 6/2013 z dnia 1 sierpnia 2013 roku zatwierdzili „Regulamin pracy zarządu wspólnoty mieszkaniowej Jachowicza 42 w Płocku". W §10 regulaminu określono, iż zarząd jest obowiązany do udostępnienia członkowi wspólnoty m.in. wszystkich danych i dokumentów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Na żądanie właściciela lokalu zarząd jest obowiązany do wydania kopii żądanego dokumentu – koszty sporządzenia kopii ponosi właściciel lokalu. Jeżeli dokumenty zawierają informacje

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK
tel.: 24 367 14 13, faks: 24 367 14 02, piotr.dyskiewicz@plock.eu, www.plock.eu

objęte ochroną danych osobowych lub handlowych, zarząd jest obowiązany do przedłożenia właścicielowi lokalu wyciągów z dokumentów z pominięciem informacji objętych ochroną. Jeżeli informacje objęte ochroną są niezbędne do wyjaśnienia spraw dotyczących nieruchomości wspólnej, zarząd winien – przed udostępnieniem tych informacji właścicielowi lokalu – uzyskać od niego pisemne zobowiązanie, że nie przekaże ich osobom trzecim.
Z powyższych informacji wynika, iż każdy z właścicieli, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez wspólnotę Jachowicza 42 zasadami, ma pełen dostęp do wszystkich dokumentów dotyczących części wspólnej nieruchomości. Ponadto administrator wspólnoty wyjaśnił, iż faktycznie miała miejsce sytuacja, w której odmówił wykonania kopii dokumentów. Sytuacja ta była spowodowana tym, że rozmowę prowadzono telefonicznie, a osoba która wystąpiła z tym żądaniem nie podała swoich danych personalnych. W ocenie administratora istniało duże prawdopodobieństwo, że osoba ta nie jest właścicielem lokalu, a jedynie najemcą lokalu komunalnego, który tego rodzaju uprawnień nie posiada. Administrator nie widzi przeszkód, ani w udostępnianiu do wglądu, ani też w wydawaniu kopii dokumentów osobom do tego uprawnionym na zasadach określonych w regulaminie.

II. Remont dachu

Zakres prac określony został na podstawie „Oceny stanu technicznego pokrycia dachowego wraz z orynnowaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej Jachowicza 42" opracowanym 16.10.2013 roku. Odbiór końcowy robót przeprowadzony został 28.10.2014 roku – jakość wykonanych prac dobra, wykonawca udzielił wspólnocie 36 miesięcznej gwarancji. Roboty rozliczone zostały kosztorysem powykonawczym zweryfikowanym przez inspektora nadzoru. Ostateczny koszt remontu wyniósł 44.936,11 zł.
Zakres prac ujętych w kosztorysie zgodny z faktycznym wykonaniem. W czasie wizji w terenie stwierdzono usterkę w postaci częściowego wyrwania (odchylenia od pionu) rury jednego z wywietrzników spowodowaną działaniem osób trzecich. Obecny na miejscu przedstawiciel firmy konserwującej oraz administrator zobowiązali się do jej usunięcia. Ponadto stwierdzono, że stan pokrycia dachowego jest w dobrym stanie i nie wymaga obecnie pilnego remontu. Poproszono również administratora ażeby w przyszłości przedkładane właścicielom projekty uchwał remontowych zawierały informacje co do zakresu przewidzianego remontu w celu

uniknięcia wątpliwości na temat tego jakie konkretnie prace będą objęte daną uchwałą.

III. Rozliczenie energii cieplnej.

Dokonano szczegółowej analizy rozliczeń kosztów energii cieplnej za rok 2013 i 2014. Stwierdzone zostały pewne nieprawidłowości. Gmina wystąpiła do zarządu wspólnoty o zweryfikowanie rozliczeń kosztów za lata 2013 i 2014 (kopia pisma w załączeniu).

IV. Węzeł cieplny

Remont pomieszczenia na potrzeby węzła cieplnego wykonany był w uzgodnieniu z firmą Fortum i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Plan gospodarczy wspólnoty przyjęty uchwałą nr 8/2014 z dn. 28.04.2014 r. przewidywał koszty związane wykonaniem indywidualnego podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej w wysokości 45.000 zł (brutto). Koszt poniesiony faktycznie przez wspólnotę 33.900 zł brutto (z czego 18.900 zł przygotowanie pomieszczenia na potrzeby węzła oraz 15.000 zł opłata przyłączeniowa). Dokonano wizji w terenie. Stwierdzono, że zakres wykonanych robót jest zgodny z zakresem przewidzianym w zapytaniu ofertowym. Warto zwrócić uwagę, że opinia przedstawiona przez właścicieli lokali zawiera w tej mierze stwierdzenia niczym nie uzasadnione. W opinii osoby, która analizowała koszty remontu „wykonanie remontu pomieszczeń piwnicznych z przystosowaniem ich do warunków technicznych obowiązujących w budownictwie – jak można domniemywać z opisu prawdopodobnie na potrzeby wykonania pomieszczenia węzła cieplnego w kwocie 18.900 zł (brutto) wydaje się w porównaniu do opłaty przyłączeniowej wraz z budową samego węzła wynoszącej 15.000 zł dość kosztowny". Z tezą tą nie można się zgodzić, gdyż nie zachodzi żadna cenowa zależność pomiędzy kosztem przystosowania pomieszczeń dla zlokalizowania węzła cieplnego, a kosztem wykonania węzła. Warto w tym miejscu również zauważyć, że koszt wykonania węzła wraz z przyłączem wyniósł 75.640 zł brutto, z czego 60.640 zł poniosła firma FORTUM.

V. Piwnice budynku

Stan techniczny piwnic wymaga wykonania szeregu robót remontowych, w tym wentylacji, instalacji elektrycznej, posadzki korytarzy piwnicznych (boksy jako pomieszczenia przynależne do lokali nie stanowią części wspólnej nieruchomości a co za tym idzie ich remont nie może być finansowany z funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej). Niezbędne jest również utrzymanie należytego porządku, co w głównej mierze zależy od samych mieszkańców budynku.
Nadmienić jednocześnie należy, iż jeden z członków zarządu wspólnoty stoi na stanowisku, iż „remont piwnic będzie zbytecznym wydatkiem pieniędzy, które należy oszczędzać na rzeczy bardziej pożyteczne". Ostatecznie decyzję w formie uchwały winni podjąć właściciele lokali.

VI. Problem występowania szczurów w piwnicy

Z problemem występowania szczurów boryka się wiele budynków. Deratyzacja jest środkiem doraźnym, jednak nie przynoszącym stałego efektu w dłuższym przedziale czasowym, gdyż walka ze szczurami wędrownymi powinna być prowadzona przez całe kwartały miasta.
Koszt deratyzacji przeprowadzonej w 2014 wyniósł 600 zł (netto) i obejmował on kilkukrotne aplikowanie substancji trujących. Zabiegi te należy powtarzać systematycznie, co powinno ograniczać występowanie zjawiska.

V. Skrzynki pocztowe

Domaganie się wymiany skrzynek jest całkowicie niezrozumiałe, gdyż zgodnie z informacją administratora z grudnia 2014 roku, na którą powołują się właściciele lokali domagający się tego, skrzynki wymagały naprawy, a nie wymiany na nowe. W dn.10.10.2014 r. wspólnota mieszkaniowa złożyła zamówienie na części zamienne skrzynek pocztowych, których dostawa nastąpiła w grudniu 2014 roku – drzwiczki, oraz lutym 2015 – ramki, zawiasy i zamki. Części zostały zamontowane, użytkownicy skrzynek klucze otrzymali w kwietniu b.r.

VI. Termowizja

Zlecenie opracowania termowizji dla budynku Jachowicza 42 było w pełni uzasadnienie w związku z faktem, iż na budynku istnieje stara warstwa ocieplenia, a co za tym idzie celowe było ustalenie, czy planowane docieplenie budynku należy wykonać kompleksowo, czy też jest możliwość ograniczenia jego zakresu. Koszt opracowania w kwocie 600 zł (netto) nie wydaje się wygórowany w porównaniu z potencjalnymi oszczędnościami, które mógł przynieść.

VII. Koszt termomodernizacji

Koszt 400.000 zł (brutto) podany właścicielom w grudniu 2014 roku wynikał z kosztorysu inwestorskiego na wykonanie robót remontowych elewacji w zakresie docieplenia i kolorystyki.
Podstawą uzyskania przez wspólnotę mieszkaniową kredytu z premią termomodernizacyjną jest natomiast wykonanie robót remontowych w oparciu o audyt energetyczny. Zgodnie ze zaktualizowanym w maju 2015 roku audytem wspólnota winna wykonać roboty remontowe za kwotę 557.270 zł (brutto). Remont, poza dociepleniem i kolorystyką elewacji, winien obejmować także modernizację instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jak również ocieplenie stropodachu. Stwierdzono, że przedstawiona przez administratora w grudniu 2014 roku informacja była niepełna, choć administrator tłumaczył jej przedstawienie znaną mu niechęcią wielu spośród właścicieli do zaciągnięcia kredytu. Faktycznie więc wspólnota może wykonać remont elewacji w zakresie obejmującym docieplenie i kolorystykę budynku za kwotę 400.000 zł (brutto) ze środków własnych lub z kredytu (ale bez premii termomodernizacyjnej) albo w zakresie określonym w audycie energetycznym (docieplenie budynku, kolorystyka elewacji, modernizacja instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody, ocieplenie stropodachu) za kwotę 557.270 zł (brutto) z kredytu z premią termomodernizacyjną.

Otrzymują:
1. Adresat
2. WOP-I-ZO
3. BRM
4. BZN-II-ZG a/a

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Piotr Dyśkiewicz

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, Stary Rynek
28.09.2015

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Wydział Organizacyjny
Oddział Organizacji i Kadr
Zespół
2015 09. 28
Wpłynęło dnia .....
Ldz. ..... Podpis .....

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Zarządzania
Nieruchomościami Gminy
09-400 Płock, Stary Rynek 1

Płock, 21.09.2015.

BZN-II-ZG.7130.32.2.2015.AK

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Jachowicza 42 w Płocku
za pośrednictwem
administratora wspólnoty

Przekazuję uprzejmie, iż w wyniku analizy dokumentów związanych z rozliczeniem kosztów energii cieplnej za lata 2013 i 2014 stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- opłata zmienna za grudzień 2013 roku zaliczona została na poczet kosztów 2014 roku zamiast 2013,
- w rozliczeniu 2013 roku przyjęto powierzchnię ogrzewaną budynku 1 962,45 m^2 zamiast 1 838,83 m^2. Różnica 123,62 m^2 stanowi nieogrzewaną powierzchnię piwnic lokali użytkowych nr 3, 4 i 5. Zaliczki na poczet kosztów energii cieplnej wnoszone były przez właścicieli tych lokali od powierzchni użytkowej lokalu bez piwnic.

Proszę o dokonanie ponownych rozliczeń kosztów za lata 2013 i 2014 i przedstawienie właścicielom stosownych projektów uchwał.

KIEROWNIK
Biura Zarządzania Nieruchomościami Gminy
Wojciech Polecki

Otrzymują:
1. Adresat
2. MZGM TBS Sp. z o.o.
3. BZN-II-ZG a/a

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Zespół Obsługi
PRZYJĘTO/WYSŁANO
2015 -09- 21
Podpis

194 338