

Piotr Sak
Radny Rady Miejskiej w Tarnowie

[REDACTED]
[REDACTED]

URZĄD MIASTA TARNOWA
KANCELARIA PRYZYDENTA
W WYDZIALE ORGANIZACYJNYM

Wpł. dn. 27. 07. 2017

Znak/Nr
Zal.

[Signature]

URZĄD MIASTA TARNOWA
KANCELARIA GŁÓWNA
W WYDZIALE ORGANIZACYJNYM

Wpł. dn. 27. 07. 2017

Znak/Nr 32877
Zal. 8

Wzr-Ror.0003 91.2017
Tarnów, dnia 27 lipca 2017 r.

Szanowny Pan
Roman Ciepela
Prezydent Miasta Tarnowa
ul. Mickiewicza 2
33-100 Tarnów

P. Sak
2/P.D.K!
27.07.2017
Galas białe
Krawiec
ZASTĘPCA PRYZYDENTA MIASTA
Dorota [Signature]

Interwencja
Szanowny Panie Prezydencie

Działając na podstawie § 47 ust. 1 Uchwały Rady Miejskiej w Tarnowie nr VII/72/2003 z dnia 20 lutego 2003 roku w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasta Tarnowa, w związku z podjętą interwencją radnego na rzecz Pani [REDACTED] zam. ul. [REDACTED] [REDACTED], niniejszym wnoszę o podjęcie przez Pana Prezydenta czynności w ramach kompetencji nadzorczych, mających na celu kontrolę działalności Miejskiego Zarządu Budynków - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, działającego jako zarządca nieruchomości przy [REDACTED] wobec powziętych przez wskazaną wyżej osobę wątpliwości co do poprawności formalność - prawnej jak i rachunkowo - ekonomicznej przesyłanych przez tenże podmiot rozliczeń okresowych za energię ciepłą.

URZĄD MIASTA TARNOWA
KANCELARIA GŁÓWNA
W WYDZIALE ORGANIZACYJNYM

Wpł. dn. 28. 07. 2017

Znak/Nr 2131
Zal.

28.07.17
P.C. [Signature]

Uzasadnienie

Zgodnie z informacjami przekazanymi mi przez Panią [REDACTED] jest ona właścicielką nieruchomości lokalowej usytuowanej w budynku wielomieszkaniowym położonym w [REDACTED]. Wskazana nieruchomość pozostaje pod zarządem Miejskiego Zarządu Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podmiot ten okresowo przesyła do mieszkańców wskazanego budynku informacje o ich udziale w rozliczeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym o kosztach eksploatacji. Wraz z powyższą informacją przysyłana jest informacja o rozliczeniu kosztów ciepła, dokonywanego przez inny podmiot. Takowe coroczne informacje otrzymuje również Pani [REDACTED]

[Signature]

Kwestionuje ona jednak trafność i zasadność tych obliczeń, uważając przyjęte dla nich podstawy za błędne i naruszające przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w efekcie mogące zostać zakwalifikowane jako próba uzyskania od niej świadczenia nienależnego.

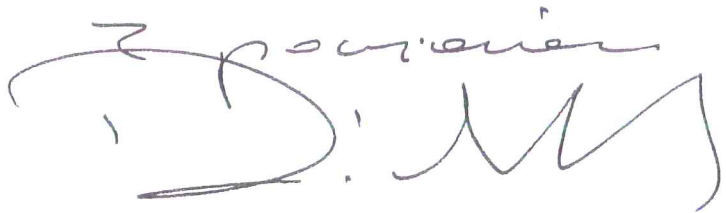
W szczególności wskazuje ona na rozliczenie za energię cieplną, obejmujące okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., wedle którego winna ona uścić na rzecz Miejskiego Zarządu Budynków dopłatę w wysokości [REDACTED]. *Prima facie*, kwota ta ma stanowić różnicę pomiędzy rzekomym kosztem zużycia przez nią energii cieplnej na kwotę [REDACTED], a pokrytą przez nią wcześniej zaliczką w wysokości [REDACTED]. Trzeba jednak w tym miejscu wskazać, iż przez cały sezon grzewczy przypadającym na 2015 r. Pani [REDACTED] nie korzystała nawet w najmniejszej stopniu z ogrzewania cieplnego w obrębie swego mieszkania, co potwierdzają dokonane w tamtym okresie stosowne odczyty. Mimo tego, w przesłanym jej rozliczeniu, wartość zakwalifikowana jako zmienne zużycie energii cieplnej zostaje określona na kwotę [REDACTED]. Żądanie od Pani [REDACTED] zapłaty tej kwoty w jej ocenie nie ma wyraźnej podstawy faktycznej i prawnej. W analogicznych rozliczeniach za inne okresy, opłata po stronie Pani [REDACTED] kształtowała się na zupełnie innym, zawsze niższym poziomie i zawsze występowała po jej stronie nadpłata rzędu kilkuset złotych, pomimo pokrywania przez nią takiej samej kwoty zaliczki jak w okresie objętym analizowanym powyżej rozliczeniem. Ponadto opłaty te odzwierciedlały realne koszty, jakie winna pokryć z uwagi na zużycie energii cieplnej w obrębie części wspólnej budynku. Wobec całkowitego braku korzystania przez nią z ogrzewania w obrębie jej mieszkania, jest przecież irracjonalnym twierdzenie, że opłata w wysokości [REDACTED] zł stanowi koszty zmiennego zużycia energii cieplnej. Do uiszczenia omawianej opłaty została ponadto wezwana bez podania jakichkolwiek kryteriów jej wyliczenia, a także bez wskazania, jakiego rodzaju świadczenie opłata ta w rzeczywistości stanowi, określenia stosunku zobowiązaniowego kreującego po jej stronie obowiązek spełnienia tegoż świadczenia, a jeśli takowy stosunek zobowiązaniowy w ogóle istnieje, określenia w sposób jasny i wyczerpujący norm prawnych, w oparciu o które został on wykreowany. Tak elementarne braki w rozliczeniu wywołałyby u każdego rozsądnego adresata wątpliwość, czy jest ono trafne, a to przecież może, a w pewnych wypadkach nawet powinno skutkować jego zakwestionowaniem. Wymaga się bowiem od podmiotów funkcjonujących w obrocie cywilno – prawnym zachowania należytej staranności, a przecież Miejski Zarząd Budynków występuje tym w obrocie jako profesjonalista – wymagania te są wobec niego zatem znacznie bardziej rygorystyczne i kwalifikowane. Należy tym bardziej ubolewać, iż w omawianym przypadku takową starannością się nie wykazał, kierując do Pani [REDACTED] rozliczenie, bez podania rzeczywistego tytułu dla objętych nim opłat. Nie może zatem budzić zdziwienia fakt kwestionowania przez nią tegoż rozliczenia.

Na tle omawianego przypadku, zachodzą uzasadnione obawy, iż opłaty jakimi Miejski




Zarząd Budynków obciąża właścicieli lokali obarczone są potencjalnymi błędami, zarówno natury prawnego – formalnej jak i ekonomiczno – rachunkowej. Dokładne kryteria, wedle których winny być czynione rozliczenia kosztów energii cieplnej zostały określone w art. 45a ustawy *prawo energetyczne*. Należałoby w pierwszym rzędzie ustalić, czy kryteria przyjęte przez Miejski Zarząd Budynków do obciążania właścicieli lokali opłatami za energię ciepłą, czynią zadość wskazanym normą. Nawet w wypadku, w którym Miejski Zarząd Budynków działa jedynie jako zarządca, a do działań tych został umocowany na podstawie stosownych uchwał podjętych przez wspólnotę mieszkaniową, winien on przecież kontrolować ich zgodność z prawem i poza to prawo nie wykraczać.

Wobec powyższego, zwracam się z uprzejmą prośbą podjęcie czynności nadzorczych wobec Miejskiego Zarządu Budynków, w tym o dokonanie wszechstronnej analizy stanu prawnego jak i faktycznego przedstawionej sprawy i przedstawienie informacji o wynikach podjętych czynności.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Z. D. M.', written in a cursive style.

Załączniki:

- kserokopie pism przekazanych przez p. 

Otrzymują:

1x Adresat

1x a/a

402-RDR.0003 91.2017
Tarnów, 1 września 2017 r.
BNW.0232.5.7.2017

Pan Piotr Sak
Radny Rady Miejskiej
w Tarnowie

W nawiązaniu do pisma z dnia 27 lipca 2017 r. dotyczącego podjętej przez Pana interwencji na rzecz Pani ██████████ zamieszkałej przy ul. ██████████ w załączeniu przekazuję kserokopię dokonanej przez Radę Nadzorczą Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. analizy stanu prawnego i faktycznego przedmiotowej sprawy.

PREZYDENT MIASTA
Ryszard Ciepiela

KIEROWNIK
Biura Nadzoru Właścicielskiego
Janina Brożek

BIURO PREZYDENTA MIASTA
Piotr Augustowski

Tarnów dnia 30 sierpnia 2017 r.

Szanowny Pan
Roman Ciepela
Prezydent Miasta Tarnowa

W odpowiedzi na prośbę o przeprowadzenie przez Radę Nadzorczą analizy stanu prawnego i faktycznego sprawy Pani ██████████ w związku z interwencją podjętą przez radnego Piotra Saka informuję, że Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 30 sierpnia 2017 dokonała takiej analizy i ustaliła co następuje:

Pani ██████████ jest właścicielką lokalu mieszkalnego ██████████, zlokalizowanego w wielomieszkaniowym, pięciokondygnacyjnym, murowanym budynku (bloku) przy ul. ██████████. Własność lokalu nabyła ona na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży zawartej ██████████. Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali¹ (dalej UWL) *ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową co oznacza, że Pani ██████████ po zawarciu wyżej wymienionej umowy stała się członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. ██████████. Stosownie do art. 3 ust. 1 zd. 1 UWL w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, natomiast zgodnie z ust. 2 tego samego artykułu nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W przypadku Pani ██████████ na podstawie w/w przepisów jako prawo związane z własnością lokalu sprzedano jej udział wynoszący 44/2413 części w elementach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz oddano jej w użytkowanie wieczyste do 31 grudnia 2092 udział wynoszący 44/2413 części w działce 142/3 obr. 169 znajdującej się pod budynkiem i stanowiącej własność Gminy Miasta Tarnowa. Z posiadaniem lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej wiążą się obowiązki, które określa między innymi art. 13 UWL. Przepis ten w ust. 1 stanowi, że *właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Ustęp 2 tego samego artykułu przewiduje, że na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. O obowiązkach tych Pani ██████████ została poinformowana przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali (§ 9 umowy z dnia ██████████**

Składnikiem kosztów, które właściciele lokali są obowiązani ponosić są między innymi koszty opłat za dostarczenie ciepła.

W przypadku wspólnoty, której członkiem jest Pani ██████████ koszty centralnego ogrzewania do roku 2012 rozliczane były na podstawie Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów przyjętego przez wspólnotę uchwałą Nr 9/2004 z dnia 31 marca 2004 r. Za podjęciem tej uchwały Pani ██████████ głosowała. Wówczas koszty c. o. rozliczane były zasadniczo na podstawie jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów zamontowane na grzejnikach.

Od roku 2013 do roku 2014 w tej wspólnocie koszty c.o. rozliczane były na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przyjętego uchwałą wspólnoty Nr 6/2013 z dnia 13 marca 2013 r. W głosowaniu nad tą uchwałą Pani ██████████ nie brała udziału. Wówczas koszty c.o. rozliczane były na podstawie jednostek zarejestrowanych przez podzielniki

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.).

Kosztów zamontowane na grzejnikach, jeżeli jednak ustalony na podstawie podzielników kosztów - koszt zmienny ogrzewania danego lokalu był mniejszy w przeliczeniu na 1 m² niż 50% kosztu średniego dla wszystkich lokali w budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania – ustalało się w przeliczeniu na 1 m² w wysokości 50% kosztu średniego w budynku. Jeżeli na podstawie podzielników kosztów, koszt zmienny ogrzewania danego lokalu był większy w przeliczeniu na 1 m² niż 200% kosztu średniego dla wszystkich lokali w budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania – ustalało się w przeliczeniu na 1 m² w wysokości 200% kosztu średniego w budynku. Wspólnota uznała, że użytkownicy, którzy zużywają energię ciepłą w stopniu niewielkim, a tym samym ogrzewają zajmowane mieszkanie korzystając pośrednio z przenikalności ciepła z lokali sąsiadujących – rozliczani powinni być w oparciu o § 15 Regulaminu (tzw. ryczałtem).

W dniu 9 grudnia 2014 roku – wspólnota, której członkiem jest Pani [REDAKTOWANE] podjęła uchwałę Nr 13/2014 o wymianie zaworów termostatycznych – na zawory uniemożliwiające obniżenie w pomieszczeniach temperatury poniżej 16° C. Uregulowanie takie jest zgodne z § 134 ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie², który to przepis stanowi, że *urządzenia, o których mowa w ust. 5 (to jest regulatory dopływu ciepła do grzejników), powinny umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej (a takimi są np. pokoje mieszkalne).* W głosowaniu nad podjęciem tej uchwały Pani [REDAKTOWANE] ponownie nie wzięła udziału. Nie głosowała tym samym przeciw tej uchwale a mimo to nie zastosowała się do jej treści i nie udostępniła lokalu w celu dokonania wymiany zaworów. W konsekwencji wspólnota skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego. Wyrokiem z dnia 24 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Tarnowie [REDAKTOWANE] zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 13 listopada 2015 [REDAKTOWANE] i nakazał [REDAKTOWANE] udostępnienie lokalu wspólnocie w celu wymiany zaworów termostatycznych zgodnie z uchwałą wspólnoty Nr 13/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r. Niestety Pani [REDAKTOWANE] nie zastosowała się do prawomocnego wyroku i nie udostępniła lokalu. Aktualnie w Sądzie Rejonowym w Tarnowie rozpatrywany jest wniosek MZB sp z o.o. o wszczęcie egzekucji dotyczącej wykonania czynności niezastępowalnej.

Od roku 2015 koszty rozliczane są na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie, przyjętego uchwałą wspólnoty Nr 8/2015 (*Regulamin... obejmuje zapis uchwały Nr 13/2014: „W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów termostatycznych zapewniających temperaturę w lokalu nie niższą niż 16 stopni Celsjusza”, a koszty ciepła rozliczane są wg wskazań podzielników kosztów*) oraz uchwały nr 13/2015 (*na podstawie której ustalono, że w przypadku braku możliwości dokonania wymiany zaworów we wszystkich lokalach – do czasu ich wymiany – dany lokal /w którym nie zamontowano zaworów nowego typu/ rozliczany będzie z kosztów centralnego ogrzewania na podstawie § 15 ust. 2 „Regulaminu...” – tj. w formie ryczałtowej wyliczonej wg maksymalnego zużycia w innym lokalu opomiarowanym w budynku /posiadającym podzielniki kosztów i wg nich rozliczanym/ w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej i podwyższonej o 15%, przy czym należność nie może być mniejsza od wysokości wpłaconych zaliczek na poczet kosztów c.o. w danym okresie rozliczeniowym /w danym roku/).*

W tej sytuacji działania MZB sp. z o.o. wobec Pani [REDAKTOWANE] nie budzą zastrzeżeń. W budynku przy ul. [REDAKTOWANE] w którym ogółem znajduje się 60 lokali, wyodrębniono już ponad 40 lokali co oznacza, że funkcjonuje tam tzw. duża wspólnota w rozumieniu art. 20 ustawy o własności lokali. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o. o. w Tarnowie – sprawuje zarząd nieruchomością wspólną budynku przy ul. [REDAKTOWANE] – na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 1 września 2004 r. Zgodnie z § 3 umowy – zarządca wykonuje polecenia i dyspozycje Zleceniodawcy (tj. Wspólnoty Mieszkaniowej). Realizacja podjętych przez Wspólnotę Uchwał – należy do podstawowych zadań zarządcy nieruchomości, z ich wykonania składane są sprawozdania a zarządca rozliczany jest przez Członków Wspólnoty. Do obowiązków zarządcy

należy też naliczanie, pobieranie i dochodzenie na drodze sądowej należności przypadających Wspólnocie od jej poszczególnych członków.

W kontekście przedstawionych wyżej wyjaśnień zastrzeżenia może budzić nie zachowanie zarządcy ale Pani [REDAKTOWANE]. Jak wynika z informacji uzyskanej od zarządcy wszyscy właściciele lokali są informowani o treści podejmowanych uchwał, w tym też osoby nieobecne na zebraniu lub nie biorące udziału w indywidualnym zbieraniu głosów. Pani [REDAKTOWANE] ani żaden inny właściciel lokalu, w przypadku powołanych uchwał nie skorzystała z przysługującego prawa do zaskarżenia uchwały. Przepis art. 25 ust. 1 UWL stanowi, że *właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy*. Uchwały i przyjęte nimi Regulaminy są wiążące dla wszystkich członków wspólnoty a biorąc dodatkowo pod uwagę powołany wyżej wyrok Sądu Okręgowego w Tarnowie można uznać, że uchwały nr 8/2015 i 13/2014 nie są również dotknięte nieważnością ani innymi uchybieniami formalnymi.

Podzielniki kosztów wg których następuje rozliczenie nie są ciepłomierzami i nie mierzą ilości zużytej energii cieplnej. Jak sama nazwa wskazuje służą tylko rozliczeniu kosztów zmiennych na poszczególnych odbiorców przy użyciu systemu rozliczeniowego. Budynek przy ul. [REDAKTOWANE] został wybudowany w roku 1966. Przegrody budowlane pomiędzy lokalami nie posiadają izolacji termicznej. W takiej sytuacji nieogrzewany lokal Pani [REDAKTOWANE] jest ogrzewany przez sąsiadów (lokale z niższej kondygnacji i lokale po bokach), którzy bez zastosowania rozliczenia ryczałtowego ponosiliby pełne koszty ogrzewania tego lokalu (bilans cieplny). Właśnie zapobieganie takim praktykom miała na celu wymiana zaworów termostatycznych, z której dokonaniem nie może pogodzić się Pani [REDAKTOWANE]. Faktycznie kwota [REDAKTOWANE] to przypadający na lokal nr [REDAKTOWANE] koszt energii cieplnej w roku 2015 ustalony zgodnie z powołanym § 15 ust. 2 obowiązującego Regulaminu. Koszt ten stosownie do dyspozycji art. 13 ust. 1 UWL ponosi właściciel.

Jak wynika z przedstawionej dokumentacji Pani [REDAKTOWANE] uzyskała już obszernie informacje w sprawie podejmowanych przez wspólnotę uchwał, Regulaminów, udziale właściciela w ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Miało to miejsce po interwencji u Pana Prezydenta Miasta Tarnowa w roku 2014 (odpowiedź - pismo znak : [REDAKTOWANE]) oraz w roku 2016 (odpowiedź - pismo znak : [REDAKTOWANE]). Co do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z uwzględnieniem podzielników kosztów w oparciu o certyfikowany system rozliczeniowy to dokonuje go Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Unika” z Poznania – na podstawie umowy zawartej przez tą spółkę ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Parkowej nr 29 oraz Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


Grzegorz Szczerba