030/a

Wiceprezydent Wrocławia

urząd miejski wrocławia

PP/1280224

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
BIURO RADY MIEJSKIEJ
WROCŁAWIA
Data wpł. 27-04-2015
L. dz .....

Rada Miejska Wrocławia

Pan Łukasz Olbert
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Sukiennice 9

50-107 Wrocław

Wrocław, 23.04.2015r.

ZZK. NR.064.5849.84.2015.AG

Szanowny Panie!

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 13.04.2015r. dotyczącą interwencji w sprawie funkcjonowania nieruchomości przy ul. Powstańców Śląskich 131A wyjaśniam i informuję jak niżej:

Budynek położony przy ul. Powstańców Śląskich 131A należy do Wspólnoty Mieszkaniowej, którą tworzą właściciele lokali wyodrębnionych i udziałów w nieruchomości wspólnej oraz Gmina Wrocław, do której należy pięć lokali mieszkalnych i udział 30,82% w nieruchomości wspólnej. Zarządcą przedmiotowej wspólnoty mieszkaniowej jest HJW Zarządzanie Nieruchomościami Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Hallera 14B. Wszystkie decyzje dotyczące części wspólnych budynku, zgodnie z Ustawą o własności lokali z dn. 24.06.1994r. podejmowane są przez ogół właścicieli w formie uchwał, których realizacją zajmuje się zarządca budynku. Gmina Wrocław jako współwłaściciel budynku nie posiada szczególnych uprawnień w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, czy też pracy zarządcy i nie jest we wspólnocie w żaden sposób uprzywilejowana. Wszelkie remonty czy prace modernizacyjne w nieruchomości mogą być wykonywane tylko i wyłącznie na podstawie ważnych uchwał wspólnoty mieszkaniowej, po zgromadzeniu wymaganych środków finansowych na cele określone w uchwałach, pochodzących z wpłat właścicieli lokali wnoszonych stosownie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do kwestii rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01.2013- 31.12.2013r. informuję, że z informacji uzyskanych z Zarządu Zasobu Komunalnego wynika, że w węźle cieplnym obsługującym nieruchomość przy ul. Powstańców Śląskich 131A zainstalowane jest urządzenie pomiarowe określające wielkość zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania - ogółem na wszystkie lokale położone w tym budynku. Lokale mieszkalne nie posiadają indywidualnych pomierników ciepła, w związku z czym zamontowane termoregulatory na odbiornikach ciepła nie mają bezpośredniego wpływu na wysokość kosztów dla poszczególnych mieszkań, aczkolwiek sposób ich użytkowania wpływa na zużycie ciepła w skali całego budynku. Zarządca nieruchomości wspólnej dokonuje podziału kosztów centralnego ogrzewania na lokale wyodrębnione i niewyodrębnione zgodnie z ,,Regulaminem ustalania miesięcznych opłat zaliczkowych i rozliczania zużycia energii cieplnej" w stosunku do powierzchni grzewczych poszczególnych lokali.

Departament Nieruchomości
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 71 97
fax +48 717 77 74 20
dnr@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

W wyniku podziału kosztów za rok 2013, na lokal nr przypadł koszt w wysokości 3046,08zł., a naliczone miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet centralnego ogrzewania w wysokości 2646,96 zł (4,14 zł./m^2 x 53.28 m^2 x 12 m-cy) nie wystarczyły na pokrycie faktycznych kosztów. W związku z tym powstał niedobór w wysokości 399,12zł. Należy nadmienić, że w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2012 r. również wystąpił niedobór w wysokości 187,93zł., przy czym najemca nie kwestionował konieczności jego uregulowania. Z uwagi na występujące w wyniku rozliczeń niedobory jak również wzrost cen nośników energii cieplnej od dnia 1.06.2014r. nastąpiła podwyżka stawki za centralne ogrzewanie do wysokości 4,90zł./m^2.

Odpowiadając na zapytanie Pana Radnego w sprawie działań zmierzających do przekształcenia lokalu przy ul. Powstańców Śląskich do Wspólnoty Mieszkaniowej proszę o doprecyzowanie postawionego zapytania, gdyż z informacji uzyskanych z podległej mi jednostki wynika, że nie jest aktualnie prowadzone takie postępowanie.

W kontekście stanu technicznego dachu i jego remontu wyjaśniam, że z informacji uzyskanych od zarządcy nieruchomości wynika, że podczas zebrania sprawozdawczego została poddana pod głosowanie uchwała w sprawie przeprowadzenia remontu dachu i przekazana do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaznaczam, że bezwzględnym warunkiem do przystąpienia przez zarządcę do realizacji prac określonych w uchwale jest zgromadzenie przez właścicieli nieruchomości na koncie wspólnoty mieszkaniowej środków finansowych zabezpieczających w 100% koszt remontu.

Odnośnie generowanego hałasu przez agregaty informuję, że montaż zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych w bramie przejściowej budynku wykonany został na podstawie udzielonej przez WM przy ul. Powstańców Śląskich 131A w Uchwale nr 12/2014 z dnia 30.07.2014r. zgody firmie Żabka Polska Sp. z o.o. Zarząd Zasobu Komunalnego wystąpił do HJW Sp. z o.o. jako zarządcy nieruchomości o dostarczenie wyników pomiarów natężenia hałasu emitowanego przez pracujące klimatyzatory. Wskazano także HJW Sp. z o.o. - zarządcy nieruchomości nadzorującemu pod kątem technicznym prawidłową realizację montażu, na uchybienia wykonawcze dokonane przez instalatorów klimatyzatorów. ZZK reprezentujący Gminę Wrocław jako członka we wspólnocie będzie kontrolował realizację przez zarządcę zgłaszanych przez Gminę do realizacji wniosków.

Z wyrazami szacunku,

WICEPREZYDENT WROCŁAWIA

Wojciech Adamski

Do wiadomości:
1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
2. Kancelaria Prezydenta ds. 71958
3. ZZK NR ds. 17/2015 RPT