

**Protokół nr 4**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**  
**Rady Miejskiej w Kole**  
**w dniu 04 kwietnia 2019 roku**  
**miejsce posiedzenia: sala sesyjna Ratusza Miejskiego w Kole**

Posiedzeniu przewodniczył **Michał Piasecki** – Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska . W posiedzeniu udział wzięło:

- 5 z 6 członków komisji, co stanowi quorum do przeprowadzenia prawomocnych obrad
- goście

**Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu**

Porządek obrad:

1. Analiza pism Pani Ryszardy Ł. w sprawie sposobu naliczeń czynszowych oraz w sprawie wypłaty odszkodowania za zniszczone rzeczy.
2. Analiza i wypracowanie stanowiska w sprawie zwiększenia bonifikaty na wykup lokali komunalnych w związku z pismem Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Sprawy różne.

Przewodniczący komisji – Michał Piasecki otworzył posiedzenie, a następnie zaproponował zmianę porządku obrad:

1. Analiza i wypracowanie stanowiska w sprawie zwiększenia bonifikaty na wykup lokali komunalnych w związku z pismem Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Analiza pism Pani Ryszardy Ł. w sprawie sposobu naliczeń czynszowych oraz w sprawie wypłaty odszkodowania za zniszczone rzeczy
3. Sprawy różne

***Ad.1 Analiza i wypracowanie stanowiska w sprawie zwiększenia bonifikaty na wykup lokali komunalnych w związku z pismem Wspólnoty Mieszkaniowej Zawadzkiego 22.***

Na posiedzeniu komisji w dniu 26.03.2019 roku był już poruszany temat pisma mieszkańców tej Wspólnoty Mieszkaniowej. Ustalono wtedy, iż zostanie zwołane spotkanie całej rady aby wypracować odpowiednie stanowisko.

W temacie bonifikat Michał Piasecki poprosił Dorotę Wilk - Naczelnika Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole – o przygotowanie informacji za okres poprzedniej kadencji, tj. lata 2014-2018, za jaką kwotę zostały sprzedane mieszkania komunalne, a jaka była ich wartość rynkowa.

Wanda Obiała złożyła wniosek aby temat bonifikat poruszyć również na pozostałych komisjach, wtedy będzie możliwość wypracowania stanowiska w szerszym gronie.

Głosowanie: w sprawie wniosku Wandy Obiały

„za” - 4 głosów , „przeciw” - 0 głosów , „wstrzymujące” - 0 głosów

Na tym zakończono dyskusję.

***Ad.2 Analiza pism Pani Ryszardy Ł. w sprawie sposobu naliczeń czynszowych oraz w sprawie wypłaty odszkodowania za zniszczone rzeczy.***

Temat pism, które wpłynęły do Biura Rady Miejskiej w Kole, w dniu 8 lutego 2019 roku, Ryszardy Ł. był już poruszany na posiedzeniu komisji w dniu 26.02.2019 roku, jednak zdecydowano wtedy, iż zostanie zwołane kolejne posiedzenie, na które zostanie zaproszony Pan Jarosław Tkacz – Prezes Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kole wraz z pracownikiem odpowiedzialnym za naliczenia czynszowe.

Przewodniczący poprosił Ryszardę Ł. o zabranie głosu w temacie sposobu naliczeń czynszowych.

Ryszarda Ł. poinformowała, iż do wszystkich zarzutów, które będzie przedstawiała, ma stosowny materiał dowodowy. W sprawie naliczania czynszu wskazała, na podstawie bieżącej informacji, za miesiąc luty 2019 roku, iż przy składowych za czynsz tj. opłat za media nie są wyszczególnione stany początkowe i końcowe liczników. W tym stanie nie ma możliwości zweryfikowania poprawności naliczeń. Naliczenie za miesiąc luty zostało

sporządzone na początku miesiąca – 5 lutego, czyli jest naliczeniem wirtualnym. Nigdy nie było przypadku zwrotu nadpłaty lokatorom z zasobów komunalnych gminy. Na jakiej podstawie prawnej naliczany jest czynsz skoro budynek nie ma stosownej dokumentacji? Zwróciła osobiście zarządcy wszystkie naliczenia czynszowe, i napisała w piśmie z dnia 5 marca, że nigdy nie było i nie będzie jej zgody na naliczenia wirtualne. Doszła do następujących wniosków, zaznaczając, że są to jej wnioski, ponieważ póki co jest w sporze z Jarosławem Tkaczem – Prezesem Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole, i w najbliższym czasie spotkają się w sądzie. Zgodnie z prawem administracyjnym, orzecznictwem sądów wszystkich instancji, wynika, że jeżeli budynek jest olicznikowany, to wszelkie niedopłaty za wodę czy za ogrzewanie idą w koszty zarządcy i nie podlega to dyskusji. Jak w KTBS Sp. z o.o. w Kole zaczyna brakować pieniędzy to wylicza się fikcyjne niedopłaty i wysyła lokatorom do zapłacenia. I tak np. dostała wezwanie do zapłacenia, mimo, że dokonała opłaty i zapłaciła niedopłatę. Przykładem jest wezwanie do zapłaty z 17 grudnia ubiegłego roku, za miesiąc grudzień 2017 roku tytułem zużycia C.O, wody i kanalizacji oraz korzystanie z lokalu bez odpowiedniej umowy najmu. Kolejne wezwania do zapłaty otrzymała, w dniu 11 lutego br., które obejmują czynsz za miesiąc styczeń 2019 roku, naliczenie za zużycie C.O., wody i kanalizacji za miesiąc grudzień 2017 roku. Przedstawiła książeczkę, w której są potwierdzenia dokonanych wpłat. W związku z tym zastanawia się jak zamknął się bilans spółki? W poprzedniej kadencji, przez te wszystkie lata. KTBS Sp. z o.o. w Kole, nie przedstawiało sprawozdania finansowego ponieważ za każdym razem kiedy zbliżał się termin przedstawienia go radzie, w spółce był audyt. Do dziś jednak nowa rada nie otrzymała informacji o przeprowadzonym audycie.

W tym miejscu o zabranie głosu poprosił Jarosław Tkacz – Prezes KTBS Sp. z o.o. w Kole.

Na początku poruszył sprawę naliczeń czynszu. Poinformował na wstępie, iż Ryszarda Ł. nie ma uprawnień lokatorskich do zajmowanego lokalu. Na przykładzie naliczeń czynszu za luty 2019 wyjaśnił, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25.02.2015 roku, czynsz nalicza się z góry, płatny do 27 każdego miesiąca, natomiast media rozliczane są za miesiąc poprzedni. Wyjaśnił, że rozliczenia lokatorskie nie wpływają na bilans spółki.

Urszula Pękacz zauważyła, iż piśmie z dnia 5 lutego 2019 roku – powinno być zawarte sformułowanie, iż jest to naliczenie „na” luty 2019, a nie „za” luty 2019. Wtedy nie budziłyby to wątpliwości.

Prezes wyjaśnił, iż po dwóch latach korzystania z lokalu, wygasła umowa najmu Ryszardzie Ł., została jej przedstawiona kolejna, która nie została do dziś popisana. W związku z tym, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, należy zawrzeć odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Ryszarda Ł. powiedziała, że nie ma takiego przepisu, tylko w takim przypadku występuje się na drogę sądową o przeprowadzenie eksmisji.

Sprawa wysyłania wezwań do zapłaty, mimo dokonanych opłat, wynika z faktu, iż czynsz nie jest opłacany w wysokości wskazanej w informacji.

Jeżeli chodzi o zarzut braku dokumentacji do ponad 190 budynków, poinformował, że budynków komunalnych jest 48 i jako zarządca posiadają wszelkie dokumenty potrzebne do zarządzania budynkiem.

Michał Piasecki zapytał, na jakiej podstawie Ryszardzie Ł. naliczany jest czynsz skoro bezumownie korzysta z lokalu. Prezes odpowiedział, że to jest odszkodowanie, zgodnie z art. 18 ustawy o prawie lokatorów.

Poruszony został temat ubezpieczenia mieszkania. Ryszarda Ł. twierdzi, że w umowie najmu wynajmujący nie może nałożyć obowiązku ubezpieczenia mieszkania, a tak jest w przypadku umowy najmu lokalu z KTBS.

Prezes wyjaśnił, iż zapisy o obowiązkowym ubezpieczeniu muszą być bezwzględnie zawarte. Zauważył, iż wcześniejsze lokale, które zajmowała Ryszarda Ł, ulegały takim zdarzeniom jak spalenie, czy zawilgocenie i powstanie grzyba na ścianach. W tej chwili lokale zajmują inni lokatorzy i wszystko jest w porządku.

Michał Piasecki odniósł się do opinii biegłego w sprawie budynku przy ul. Garncarskiej 33, wyrażając swoje przerażenie wnioskami, w sprawie obecności siarkowodoru. Prezes poinformował, iż zlecił dodatkową ekspertyzę, aby sprawdzić czy siarkowodór jest obecny, po której okazało się, że nie stwierdzono zawartości tego gazu. Na ulicy Garncarskiej występuje zjawisko „cofki” z sieci kanalizacyjnej, przy dużych opadach deszczu stąd w piwnicy, w której była kratka nastąpił wyciek. Dlatego, wiedząc, że takie zjawisko występuje należałoby zabezpieczać swoje rzeczy w piwnicy, aby nie uległy zniszczeniu.

Ryszarda Ł. spytała kto jest ubezpieczycielem zasobów komunalnych? Prezes odpowiedział, iż wspólnoty mieszkaniowe mają jednego ubezpieczyciela, zasoby komunalne – innego ubezpieczyciela, majątki spółki – jeszcze innego ubezpieczyciela, którzy zostali wyłonieni w drodze przetargu. To czy należy się odszkodowanie rozstrzygnie sąd.

Ryszarda Ł. powiedziała, że w umowie najmu do lokalu było przynależne pomieszczenie gospodarcze. Z kolejnej umowy najmu, którą dostała do podpisania, to pomieszczenie gospodarcze zostało wyłączone. Na taką zmianę umowy nie wyraziła nigdy zgody. Twierdzi,

że to pomieszczenie było potrzebne jednemu z mieszkańców, który w budynku prowadzi wytwórnię suszu tytoniowego i środków odurzających, co zostało zgłoszone odpowiednim służbom. Popłuczyny środka chemicznego, którego używa ten mieszkaniec naruszyły wylewkę betonową w piwnicy, i zawartość pobliskiego zbiornika na odpady ciekłe wydostała się do tego pomieszczenia. Gdyby nie ten mieszkaniec, to piwnica nadal przynależałaby do jej lokalu. Dowiedziała się, że ta piwnica została pożyczona przez tego mieszkańca, w czasach gdy było ogrzewanie, które wymagało składowanie opału.

Prezes stwierdził, że przy tylu zarzutach i oskarżeniach powinna być policja ponieważ ona jest kompetentna w takich sprawach. W sprawie piwnicy, wyjaśnił że to gmina wystąpiła do wspólnoty o wynajęcie pomieszczenia gospodarczego, aby dołączyć je do lokalu zajmowanego obecnie przez Ryszardę Ł. Zgoda w formie uchwały została wyrażona przez wspólnotę na okres dwóch lat. Pomieszczenie zostało wygospodarowane z części wspólnej pomieszczeń przynależnych do wspólnoty. Po okresie dwóch lat wspólnota, również w formie uchwały nie wyraziła zgody na przedłużenie wynajmu pomieszczenia. Lokal socjalny nie musi mieć przynależnego pomieszczenia gospodarczego, tym bardziej, że lokal jest wyposażony w C.O., gdzie brak jest konieczności przechowywania opału.

Ryszarda Ł. złożyła wniosek aby Komisja Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska sprawdziła akt notarialny mieszkańca, który wynajmuje pomieszczenie gospodarcze, aby sprawdzić, których pomieszczeń jest właścicielem.

Poinformowała również, iż z opinii biegłego wynika, że przy takim stężeniu siarkowodoru i metanu w każdej chwili może dojść do eksplozji. Poruszyła także temat przerobionej instalacji elektrycznej w budynku przez jednego z mieszkańców, argumentując to faktem spalania głośników od tableta, nie działającym telewizorem.

Zaznaczyła również, że Prezes – Jarosław Tkacz, wraz z mieszkańcem o którym mowa wyżej, wyłudziła od braci Suszwedyk mieszkanie, o powierzchni 80 m<sup>2</sup> na ulicy Garncarskiej. Na ten fakt również złożyła doniesienie do prokuratury.

Ryszarda Ł. poprosiła o protokół z dzisiejszego posiedzenia komisji.

Ustalono, że komisja zwróci się do Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kole z prośbą o skontrolowanie gazów niebezpiecznych, w tym metanu i siarkowodoru w budynku przy ulicy Garncarskiej 33 w Kole.

Na tym zakończono dyskusję.

*Ad. 3 Sprawy różne*

brak

Na tym posiedzenie komisji zakończono.

Przewodniczący  
Komisji Gospodarki Komunalnej  
i Ochrony Środowiska

/ Michał Piasecki/

Protokołowała:  
Karolina Więczak