

Radna Rady Miasta Bydgoszczy

Bydgoszcz 29.12.2023r.

Bernadeta Michalek

Sz.Pan

Rafał Bruski

Prezydent Miasta Bydgoszczy

INTERPELACJA

W imieniu mieszkańców wracam proszę o udzielenie informacji na poniższe pytania dotyczących budynów mieszkalnych przy ulicy Rybaki:

- dlaczego mieszkańcy bloków mieszkalnych ul. Rybaki 4, 6, 8 do tej pory nie zostali poinformowani o wynikach przeprowadzonej w 2013 roku inwenturyzacji części wspólnych?
- dlaczego Administracja Domów Mieszkalnych domaga się od mieszkańców wypełnienia dokumentów dotyczących użytkowania części wspólnych ze wskazaniem m², wprost nie wyjaśniając w korespondencji jaki jest faktyczny powód zmian?
- dlaczego mieszkańcy nieruchomości ul. Rybaki przez dziesięć lat płacą za użytkowanie części wspólnych z zawyżonym metrażem co wynika z przeprowadzonej inwenturyzacji?
- jakie działania podejmie Pan Pezydent aby zrekompensować mieszkańcom zawyżone koszty poniesione w ramach opłat za użytkowanie części wspólnych?


Mieszkańcy wskazanych nieruchomości otrzymali korespondencję kierowaną przez "ADM" Rejonu Wspólnot Mieszkalnych w której to otrzymali druki do wypełnienia z informacją wskazującą wpisanie ilość m² użytkowania części

wspólnych i konieczności złożenia wypisanych druków w biurze rejonu.
Zaniepokojeni nieświadomością zmian chcąc pozyskać wyjaśnienia, w rozmowach telefonicznych z panią urzędnik słyszeli tylko "...będziecie płacić mniej...".

Na prośbę zainteresowanych drogą telefoniczną zwróciłam się do pani Administrator o podanie zaniepokojonym mieszkańcom powodów zmian i tutaj zostałam zapewniona, że niezwłocznie zostanie wysłana wnioskowana korespondencja. Jednak zapewnienie okazało się tylko słowami bez pokrycia a w klatkach nieruchomości poraz kolejny zostały umieszczone bardzo ogólnikowe informacje, dalej owiane tajemnicą.

Z wyrazami szacunku

Bernadeta Michałek


Michałek
Bernadeta Michałek

Administracja Domów Miejskich „ADM”
Spółka z o.o. Rejon Wspólnot Mieszkaniowych
ul. Toruńska 36, 85-023 Bydgoszcz informuje, że
**piśmo dot. powierzeni nieruchomości wspólnej z
dnia 19.10.2023 jest zasadne i skutkuje
obowiązkiem złożenia deklaracji IN-1.**

Informacje dotyczące wielkości powierzeni
nieruchomości wspólnej oraz sposobu złożenia
deklaracji IN-1 można uzyskać u Administratora
budynku tel. 513-000-754.





Bydgoszcz, dnia 09.01.2024 r.

RM.0003.528.2023

**Szanowna Pani
Bernadeta Michalek
Radna Miasta Bydgoszczy**

Dotyczy: nieruchomości przy ul. Rybaki 4, 6, 8

Szanowna Pani Radna

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej z dnia 29.12.2023 r. w sprawie nieruchomości przy ul. Rybaki 4, 6, 8 uprzejmie informuję, że właściciele lokali w 2018 roku otrzymali od administracji zawiadomienie dotyczące wyników przeprowadzonych inwentaryzacji. Zgodnie z nowelizacją Ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach o opłatach lokalnych (Dz.U. 2023, poz. 70, 1313, 2291) na wszystkich członkach wspólnoty mieszkaniowej ciąży obowiązek złożenia deklaracji podatkowej na druku IN-1 obejmującym oprócz wielkości lokalu, również udział w powierzchni części wspólnej nieruchomości. Dlatego też Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. zwróciła się do właścicieli lokali z prośbą o złożenie przez każdego z nich stosownych dokumentów, na podstawie zleconych w 2018 roku przez wspólnoty mieszkaniowe inwentaryzacji budynków dla celów podatkowych.

Jednakże w roku 2023 podczas weryfikacji powierzchni części wspólnych pomiędzy inwentaryzacjami wykonanymi przez ww. wspólnoty mieszkaniowe a dokumentacjami sporządzonymi pod kątem ustalenia prawidłowych udziałów zostały zauważone rozbieżności. Wyjaśniam, że analiza dla budynków przy ul. Rybaki 4 i ul. Rybaki 8 wykazała różnicę dotyczącą metody pomiaru i obliczenia powierzchni strychu, a przy ul. Rybaki 6 ujęcia pomieszczeń dawnego składu opału położonego poza obrębem nieruchomości. Zapisy § 4 ust. 2 ww. Ustawy jednoznacznie wskazują, w jaki sposób winno się przyjmować wielkości powierzchni do obliczenia zobowiązania podatkowego.

W związku z powyższym bezzwłocznie Spółka „ADM” wysłała do wszystkich właścicieli lokali informację o konieczności ponownej zmiany danych o nieruchomościach w celu ich opodatkowania, podając aktualne wielkości powierzchni części wspólnych dla każdego budynku. Jednocześnie wyjaśniam, że wówczas żaden właściciel nie zwrócił się do administracji o wyjaśnienia odnośnie otrzymanego pisma, a część z nich dokonała stosownych korekt w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta.

W międzyczasie na tablicy ogłoszeń budynku przy ul. Rybaki 4 pojawiła się anonimowa informacja o chwilowym braku obowiązku składania korekty i otrzymaniu nowych dokumentów ze Spółki „ADM” z uwagi na interwencję Pani Radnej.

Wtedy część zdezorientowanych właścicieli w celu wyjaśnienia sprawy zaczęła kontaktować się z administratorem budynku. Stąd Spółka zamieściła na tablicy ogłoszeń wyjaśnienia podtrzymujące stanowisko wyrażone we wcześniejszym piśmie dotyczącym powierzchni nieruchomości wspólnej z jednoczesnym wskazaniem, że wszelkich informacji w przedmiotowej kwestii, jak również odnośnie sposobu złożenia dokumentów w Urzędzie Miasta, udziela administrator budynku, co zdaniem Spółki „ADM” zamyka całą sprawę.

Żaden z właścicieli ze wspólnot mieszkaniowych Rybaki 4, 6 i 8 nie złożył roszczenia z tytułu zapłaty zwiększonego podatku od nieruchomości. Spółka „ADM” uzgodniła z Zarządem Wspólnoty Rybaki 4, iż tytułem rekompensaty nie nastąpi podwyżka wynagrodzenia za administrowanie w roku 2024.

Na zakończenie przedstawiam poniżej różnice podstaw do opodatkowania dla wszystkich ww. wspólnot mieszkaniowych oraz w ramach przykładu wynikający z tej różnicy skutek finansowy dla Wspólnoty Mieszkaniowej Rybaki 4.

Tabela 1. Różnice w powierzchni części wspólnych do opodatkowania

Nazwa wspólnoty mieszkaniowej	Powierzchnia nieruchomości wspólnej podana właścicielom w 2018 r. (m ²)	Powierzchni nieruchomości wspólnej podana właścicielom w 2023 r. (m ²)
WM Rybaki 4	457,97	360,80
WM Rybaki 6	538,50	347,90
WM Rybaki 8	424,98	348,24

Tabela 2. Skutki finansowe dla Wspólnoty Mieszkaniowej Rybaki 4 wynikające ze zmiany podstawy opodatkowania

Rok	Zawyżona powierzchnia nieruchomości wspólnej we WM Rybaki 4 do opodatkowania (m ²)	Uchwała Rady Miasta Bydgoszczy w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości	Stawka podatku od budynków mieszkalnych zł/m ²	Kwota nadpłaty podatku od nieruchomości od zawyżonej powierzchni nieruchomości wspólnej
2018	97,17	LII/1083/17 z dnia 29.11.2017 r.	0,77	74,82
2019	97,17	IV/20/18 z dnia 28.11.2018 r.	0,79	76,76
2020	97,17	XVIII/423/19 z dnia 27.11.2019 r.	0,81	78,71
2021	97,17	XXXI/730/20 z dnia 25.11.2020 r.	0,85	82,59
2022	97,17	XLV/965/21 z dnia 27.10.2021 r.	0,89	86,48
2023	97,17	LXI/1245/22 z dnia 23.11.2022 r.	1,00	97,17
Razem dla całej Wspólnoty Mieszkaniowej Rybaki 4 :				498,53

powinno być

Miasto Bydgoszcz