



Radna

Rady Miasta Bydgoszczy

Bydgoszcz 29.12.2023r.

Bernadeta Michałek

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
Rada Miasta Bydgoszczy

wpływ
dnia 22.02.2024

nr wpływu *102*

ilość załączników sztuk *1*

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 podejmnie 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 ogólne informacje, dalej owiane tajemnicą. --

Z wyrazami szacunku

Bernadeta Michałek



Bydgoszcz, dnia 05.03.2024 r.

RM.0003.541.2024

**Szanowna Pani
Bernadeta Michalek
Radna Miasta Bydgoszczy**

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

Odpowiadając ponownie na interpelację Pani Radnej z dnia 29.12.2023 roku w sprawie nieruchomości przy ul. Rybaki 4, 6, 8 uprzejmie informuję, że pismem RM.0003.2023 z dnia 09.01.2024 roku udzieliłem Pani informacji w przedmiotowej kwestii. Ponadto podczas LXXVII Sesji Rady Miasta Bydgoszczy mającej miejsce dnia 28.02.2024 roku Prezes Spółki „ADM” szczegółowo wyjaśnił przyczyny rozbieżności w ustalaniu wielkości powierzchni ww. nieruchomości.

Niemniej pragnę przypomnieć, że „ADM” Sp. z o.o. oprócz zadań zleconych przez Miasto prowadzi również działalność komercyjną związaną z zarządzaniem nieruchomościami. Do niej zalicza się również przygotowanie dokumentacji związanej z inwentaryzacją budynku. Takie dokumentacje zostały wykonane i zdaniem Spółki właściciele posiadali wiedzę o ich wynikach, o czym świadczą podjęte Uchwały Wspólnot Mieszkaniowych Rybaki 4 i Rybaki 6 o ich zatwierdzeniu. Za ich przyjęciem głosowało ponad 90 % współwłaścicieli, a same inwentaryzacje są u zarządcy do wglądu wśród innych dokumentów. Z kolei w inwentaryzacji budynku przy ul. Rybaki 8, która została przeprowadzona w 2019 roku udostępniono do pomiaru 21 z 22 lokali w nieruchomości i ona również jest dostępna do wglądu u zarządcy.

Kwestia wypełniania przez właścicieli deklaracji podatkowej na druku IN-1 obejmującym oprócz wielkości lokalu, również udział w powierzchni części wspólnej nieruchomości została szeroko omówiona na ww. Sesji Rady Miasta. Przypomnę, że nowelizacja Ustawy z dnia 12.01.1991 roku o podatkach o opłatach lokalnych (Dz.U. 2023, poz. 70, 1313, 2291) nałożyła na wszystkich członkach wspólnoty mieszkaniowej obowiązek dotyczący jej złożenia, dlatego też Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. zwróciła się do właścicieli lokali z prośbą o wypełnienie przez każdego z nich stosownych dokumentów, na podstawie zleconych w 2018 roku przez Wspólnoty Mieszkaniowe inwentaryzacji budynków dla celów podatkowych.

W październiku 2023 roku administrator „ADM” w trakcie weryfikacji zasobów wspólnych w zarządzanych wspólnotach zbadał informacje z wcześniejszej dokumentacji budynku z 2013 roku, gdzie obliczenia dokonane są zgodnie z wytycznymi ujętymi


w powyższej Ustawie. W związku z tym przesłał do właścicieli lokali informację o możliwości skorygowania deklaracji w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta na bardziej dla nich korzystne. Żaden właściciel nie żądał wyjaśnień dotyczących zmiany.

Należy dodać, że obie inwentaryzacje podają prawidłowe wielkości powierzchni części wspólnej pod kątem budowlanym, a różnice wynikają z użycia przez autorów dwóch różnych norm obliczeń powierzchni, ponadto dla budynku Rybaki 6 autor jednej inwentaryzacji uwzględnił podziemny obiekt po byłej kotłowni leżący poza granicami wspólnoty.

Pragnę wyjaśnić tutaj, że współwłaściciele nie opłacają przez 10 lat zawyżonych kwot od części wspólnej, gdyż obowiązek podatkowy w tym zakresie wprowadziła nowelizacja ww. Ustawy dopiero od 2018 roku, stąd stan ten utrzymywał się przez 6 lat, a kwota zawyżonego podatku we Wspólnocie Rybaki 4 w ciągu 6 lat wyniosła średnio 22,57 zł na lokal.

Sprawa zwiększonego wymiaru podatku nie wynika z działania Prezydenta Miasta, stąd nie ma możliwości reakcji z jego strony. Spółka, jako komercyjny zarządca nieruchomości, dokona w uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty Rybaki 4 rekompensaty z tytułu poniesionych kosztów, a temat ten zostanie poruszony przez zarządcę na spotkaniu z Zarządami Wspólnot w trakcie prac nad planami gospodarczymi w bieżącym roku.

Liczę, że ponowna odpowiedź i wyjaśnienia Prezesa „ADM” Sp. z o.o. w trakcie Sesji Rady Miasta wyczerpują podniesione przez Panią problemy.

 *poswiczenie*
Miasto Rybaki