Urząd Miejski w Słupsku
Wydział Polityki Mieszkaniowej
pl. Zwycięstwa 3
76-200 Słupsk

Słupsk, 14.10.2016 roku

PoM-III.7132.43.2016

PROTOKÓŁ KONTROLI NR 1/2016
przeprowadzonej w:
Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Słupsku
z siedzibą przy ul. J. Tuwima 4, 76-200 Słupsk.

I Podstawy formalne i prawne: Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015, poz. 1892), „Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez PGM Sp. z o.o."

II Temat kontroli oraz okres objęty kontrolą: Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta administrowanych/zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. w Słupsku.

III Termin przeprowadzonej kontroli: Kontrola odbywała się w terminie od 1 września 2016 roku do 14 października 2016 roku.

IV Wydział kontrolujący: Wydział Polityki Mieszkaniowej.

V Osoba kontrolująca oraz jej upoważnienie do przeprowadzenia kontroli:
Kontrolę przeprowadzono w związku z zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Słupska Rocznym Planem Kontroli na 2016 rok na podstawie wydanego przez Prezydenta Miasta Słupska Upoważnienia.
Kontrolujący: Zbigniew Gałek – Inspektor ds. współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi (Upoważnienie PMS Nr 322/2016 wydane 7 czerwca 2016 roku).

VI Przebieg kontroli
1. Na podstawie w/w Upoważnienia wydanego przez Prezydenta Miasta Słupska Roberta Biedronia, w dniach 01.09.2016.- 14.10.2016 r. została przeprowadzona kontrola rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta zarządzanych/administrowanych przez PGM Sp. z o.o. w Słupsku.

2. W celu przeprowadzenia kontroli wybrano losowo pięć wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, tj.:
- Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości ul. Armii Krajowej 37,
- Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości ul. Łukasiewicza 6,
- Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości ul. Mochnackiego 8,
- Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości ul. Wiejska 10-11,
- Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości ul. Wileńska 22-23.

3. Kontroli podlegał okres rozliczeniowy roku 2015, tj. od dnia 01.01.2015r. do 31.12.2015 r. przy rozliczeniu kosztów na dzień 31.12.2015 r.

We wszystkich kontrolowanych Wspólnotach rozliczanie kosztów wody i odprowadzania ścieków odbywało się na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez PGM Spółka z o.o." Przedmiotowy Regulamin został przyjęty do stosowania uchwałami właścicieli lokali we wszystkich podlegających kontroli Wspólnotach. Stanowi on załącznik do uchwał podjętych w tej sprawie. Jest również opublikowany na stronie internetowej PGM Sp. z o.o. www.pgm.slupsk.pl w zakładce „pliki do pobrania." Postanowienia Regulaminu są jasne i czytelne. Przy czym pewne wątpliwości mogą budzić zapisy § 5 („Zasady rozliczania zimnej wody w budynkach częściowo opomiarowanych"), gdzie w ust. 2 „Jeżeli suma zużyć zimnej wody, wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych (…) i ryczałtów (…) nie pokrywa się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur(...), podział dodatkowych kosztów (…) następuje na poszczególne lokale proporcjonalnie do wysokości zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych i opłat ryczałtowych dla lokali nieopomiarowanych, przy czym powiększenie kosztu dla lokali opomiarowanych **nie może być wyższy niż 10%** w stosunku do zużycia wynikającego z wodomierzy w lokalu." Zakreślona granica owych 10% zużycia, występująca w publikacjach branżowych, wynika z teoretycznego wyliczenia uwzględniającego błędy pomiarowe wynikające z tzw. małych przepływów dla wodomierzy o klasie metrologicznej „A".

Należy zwrócić uwagę na orzecznictwo sądowe, które wskazuje, iż w przypadku lokali nieopomiarowanych koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków są kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (patrz: orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku – sygn.akt. I ACa 641/12). Stąd też niedopuszczalne jest obciążanie kosztami całej różnicy pomiędzy zużyciem wody zarejestrowanym przez wodomierze lokalowe a wskazaniami, które rejestruje licznik główny wyłącznie tych właścicieli, których lokale są nieopomiarowane. Przy czym w kontrolowanych Wspólnotach takie przypadki nie wystąpiły. Natomiast omówiony Regulamin nie uwzględnia postępowania, gdy koszty wynikające z sumy wskazań wodomierzy lokalowych i sumy ryczałtów przewyższają koszty wynikające z otrzymanych faktur (wskazań wodomierza głównego).

4. Ustalenia wynikające z analizy dokumentów rozliczeniowych poszczególnych Wspólnot:

1) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Armii Krajowej 37:
   a) liczba lokali ogółem–11 (lokali wyodrębnionych–7, lokali komunalnych-4),
   b) liczba lokali nieopomiarowanych–1, w tym komunalnych nieopomiarowanych-1,
   c) zużycie wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych: od 0,60 m^3/os./m-c do 5,18 m^3/os./m-c,
   d) różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy lokalowych i sumą ryczałtów (dalej: uchyb)–3,55%.

2) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Łukasiewicza 6:
   a) liczba lokali ogółem –33 (lokali wyodrębnionych–29, lokali komunalnych-4),
   b) liczba lokali nieopomiarowanych–10, w tym komunalnych nieopomiarowanych -3,
   c) zużycie wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych: od 0,30 m^3/os./m-c do 5,70 m^3/os./m-c, uchyb (minus) 17,43%.

3) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Mochnackiego 8:
   a) liczba lokali ogółem –59 (lokali wyodrębnionych–11, lokali komunalnych-48),
   b) liczba lokali nieopomiarowanych–1, w tym komunalnych nieopomiarowanych-1,
   c) zużycie wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych: od 0,63 m^3/os./m-c do 7,55 m^3/os./m-c,
   d) uchyb–7,74%.
   e) uwaga: lokal komunalny nieopomiarowany zadłużony na kwotę ponad 35 tys. zł.

4) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Wiejska 10-11:
   a) liczba lokali ogółem –11 (lokali wyodrębnionych–7, lokali komunalnych-4),
   b) liczba lokali nieopomiarowanych–6, w tym komunalnych nieopomiarowanych-4,
   c) zużycie wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych: od 1,31 m^3/os./m-c do 4,80 m^3/os./m-c,
   d) różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy lokalowych i sumą ryczałtów (dalej: uchyb) – (minus) 19,05%.

5) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Wileńska 22-23:
   a) liczba lokali ogółem –25 (lokali wyodrębnionych–19, lokali komunalnych-6),
   b) liczba lokali nieopomiarowanych–9, w tym komunalnych nieopomiarowanych-3,
   c) zużycie wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych: od 0,35 m^3/os./m-c do 8,70 m^3/os./m-c,
   d) uchyb – (minus) 10,00%.

VII Wnioski i zalecenia

Wnioski:

1) Żadna z kontrolowanych Wspólnot Mieszkaniowych nie posiada 100% opomiarowania lokali.
2) Nieopomiarowanie (proporcjonalnie do udziału tych lokali w ogólnej liczbie) w większym stopniu wstępuje w lokalach komunalnych.
3) W przypadku wspólnot mieszkaniowych podlegających kontroli jeden lokal komunalny jest zadłużony.
4) Nadwyżka sumy wskazań wodomierzy lokalowych i sumy ryczałtów (uchyb ujemny) występuje tylko w tych budynkach, gdzie znaczna liczba lokali jest nieopomiarowanych.
5) W przypadku, gdzie średnie miesięczne zużycie wody na osobę przekracza 5,0 m^3 zachodzi podejrzenie, że w lokalu przebywa więcej osób niż wynika to z deklaracji „ śmieciowej”; w przypadkach zużycia mniejszego niż 0,5 m^3/m-c w przypadku lokali komunalnych zachodzi podejrzenie, iż lokal nie jest zamieszkiwany.

Zalecenia:

1. Celem zmniejszenia uchybu:
   a) na zebraniach rocznych proponować wspólnotom mieszkaniowym podjęcie uchwał powierzających zarządcy- administratorowi obsługę wodomierzy (część wspólna nieruchomości), tj. przeprowadzenie jednoczesnej legalizacji wszystkich wodomierzy, zamontowanie wodomierzy takiego samego rodzaju (producent, przepływ),
   b) zalecać wspólnotom mieszkaniowym montowanie wodomierzy z możliwością zdalnego odczytu,
   c) w miarę możliwości likwidować pionowy montaż wodomierzy na rzecz poziomych.
2. W przypadku występowania uchybu ujemnego, nadwyżkę rozliczyć wyłącznie na lokal nieopomiarowane.
3. Zamontować wodomierze w lokalach komunalnych zadłużonych, w których szansa windykacji długi są znikome.

VIII Podsumowanie:

Kontrolowanemu przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie zastrzeżeń do ustaleń organu przeprowadzającego kontrolę w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania protokołu kontroli.

Podmiot kontrolowany:

Ewa Wach
Prezes Zarządu
Przedsiębiorstwa Gospodarki
Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Słupsku

Kontrolujący:

Zbigniew Gałek
Inspektor
ds. współpracy
ze wspólnotami mieszkaniowymi
w Wydziale Polityki Mieszkaniowej
Urzędu Miejskiego w Słupsku