

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania



Or-II.00031.96.2015

010915-1199

Pan  
Tomasz Wierzbicki  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 31 marca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 11 marca 2015 r. interpelację Pana Radnego w sprawie działań prowadzonych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień otrzymanych od Prezesa ZKZL sp. z o.o. w sprawie będącej przedmiotem Pana interpelacji wynika, co następuje:

**1. „Kto aktualnie dostarcza na zlecenie ZKZL-u energię ciepłą do omawianych bloków komunalnych?”**

Indywidualne umowy zawarte przez mieszkańców ww. nieruchomości z dostawcą ciepła - Przedsiębiorstwem Usługowo-Wdrożeniowym TEMPEKS obowiązywały do dnia 31.12.2014 r. Od stycznia 2015 r. została zmieniona zasada eksploatacji kotłowni. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego wyłoniono wykonawcę tj. Spółkę Veolia Energia Poznań S.A., której zlecono obsługę kotłowni gazowych wraz z realizacją przeglądów (wymaganych przepisami prawa) z wyłączeniem dostawy energii cieplnej.

Obecnie Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. zaopatruje najemców komunalnych lokali w ciepło, lecz nie prowadzi w tym zakresie działalności gospodarczej. Najemcy lokali rozliczani będą wyłącznie z kosztów wytworzenia energii cieplnej, wynikających z eksploatacji źródeł ciepła oraz kosztów dostawy gazu.

**2. „Na jakiej podstawie ZKZL obliczył zamawianą ilość ciepła do bloków? Wartość ta jest zdecydowanie wyższa niż w poprzednich latach”.**

Najemcom lokali zostały wprowadzone zaliczki na energię ciepłą, ustalone w oparciu o zużycie gazu w nieruchomości, przekazane przez dostawcę ciepła za rok 2014, a także planowane koszty eksploatacji kotłowni w roku 2015 (obsługę kotłowni, gaz, energię elektryczną, ewentualne naprawy), które następnie zostaną rozliczone w oparciu o roczne rzeczywiste koszty wytworzenia energii cieplnej oraz zużycie ciepła zarejestrowane przez liczniki ciepła – zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczeń mediów. Wdrożona zasada odsprzedaży kosztów wytworzenia ciepła w zasobie komunalnym została pozytywnie zaopiniowana przez Urząd Regulacji Energetyki (pismo nr OPO-413-71(2)/2014/AJ z dnia 07.08.2014 r.). Ponieważ ZKZL Sp. z o.o. nie posiada informacji w zakresie zużycia ciepła w poszczególnych lokalach omawianej nieruchomości, wprowadzono „średnią” zaliczkę na energię ciepłą dla wszystkich mieszkańców w wysokości 4,00 zł/1m<sup>2</sup>.

W przypadku, gdy najemca lokalu poniósł za rok 2014 niższe koszty dostawy ciepła oraz dostarczy do ZKZL Sp. z o.o. faktury potwierdzające wysokość kosztu energii cieplnej w zajmowanym lokalu, wówczas pobrana zaliczka zostanie skorygowana.

Po rozliczeniu kosztów ciepła za rok 2015, zarządca nieruchomości Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. wprowadzi na rok 2016 indywidualne zaliczki na energię ciepłą dla wszystkich lokali mieszkalnych w ww. nieruchomości uwzględniające faktyczne zużycie ciepła w danym lokalu.

**3. „Dlaczego mieszkańcy są obciążani kosztami wymiany liczników? Dlaczego mieszkańcy nie otrzymali informacji o ilości rat, jakie mają uiścić?”**

Montaż urządzeń pomiarowych jest uprawnieniem właściciela, a nie jego obowiązkiem. Urządzenie pomiarowe służy wyłącznie najemcy lokalu do rozliczania kosztów mediów. Jeżeli najemca chce być rozliczany indywidualnie (według faktycznego zużycia) winien sfinansować koszt montażu, bądź ponownej legalizacji urządzenia pomiarowego.

Powyższa kwestia została uregulowana w § 3 pkt. 3 Regulaminu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych w budynkach, stanowiących zasób Miasta Poznania z dnia 24 marca 2014 r., który stanowi, iż koszt legalizacji/wymiany urządzenia pomiarowego obciąża użytkownika lokalu.

Mając na uwadze, iż wymiana urządzeń pomiarowych we wszystkich lokalach w ww. nieruchomości przez jeden podmiot przyczyni się do zmniejszenia kosztu jednostkowego urządzenia pomiarowego, a także zachowana zostanie zasada jednolitości opomiarowania, to znaczy wyposażenia lokali w tego samego rodzaju wodomierze, ciepłomierze (producent, typ, zakres pomiarowy) oraz zasada jednakowego sposobu montażu - Spółka ZKZL zobowiązała zarządcę budynku ZZN sp. z o.o. do przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców, czy obowiązku montażu dokonają we własnym zakresie, czy czynności te powierzą Spółce. Większość mieszkańców wyraziła wolę montażu urządzeń pomiarowych za pośrednictwem ZKZL Sp. z o.o.

Według otrzymanych informacji zarządca ZZN Sp. z o.o. - POK 4 zamieścił w dniu 01.07.2014 r. na klatkach schodowych w nieruchomości informację dotyczącą dokonania wyboru firmy na zakup i montaż wodomierzy, ciepłomierzy oraz kosztów netto. Koszt zakupu i wymiany urządzeń pomiarowych dla lokalu wynosi netto 400,00 zł +8% VAT = brutto 432,00 zł : 20 rat = brutto 21,60 zł. Miesięczna rata zakupu oraz wymiany wodomierzy i ciepłomierzy wynosi brutto 21,60 zł.

W przypadku, gdy mieszkańcy zechcą zapoznać się z fakturą wykonawcy za powyższą usługę mają możliwość wglądu do dokumentów w siedzibie zarządcy nieruchomości przy ul. Sielskiej 10 w Poznaniu.

#### **4. „Dlaczego do rachunków mieszkańców została doliczona opłata za ogrzewanie części wspólnej budynku oraz różnica zużycia wody pomiędzy licznikami poszczególnych odbiorców a licznikiem głównym?”**

Odnosząc się do zarzutu braku podstaw do poniesienia kosztów za ogrzewanie części wspólnych budynku i „uchybu wody” należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z brzmieniem art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005 Nr 31, poz. 266 ze zmianami) w stosunkach najmu, oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem zawarcia umowy przez korzystającego z lokalu bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Mieszkańcy posiadali umowy zawarte z dostawcą energii cieplnej – Przedsiębiorstwem Usługowo-Wdrożeniowym TEMPEKS, które obowiązywały do dnia 31.12.2014 r. oraz posiadają umowy zawarte z dostawcą wody i ścieków – Aquanet S.A.

W związku z tym, bezsporne było w przypadku energii cieplnej i jest w przypadku wody i ścieków indywidualne rozliczanie się użytkownika danego lokalu za dostarczane usługi do lokalu.

Obowiązek i zarazem prawo do pokrywania kosztów dostawy ciepła przez najemców wynika z ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U.2012.1059). Zgodnie bowiem z art. 45a ust. 1 cyt. powyżej ustawy, przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, o którym mowa w art. 49 ust. 1, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Ustęp 2 ww. ustawy stanowi, że „opłaty, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami”.

Koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami są rozliczane w opłatach pobieranych, o których mowa w ust. 2 powołanej wyżej ustawy. Następnie, zgodnie z ust. 8 cyt. ustawy: „koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące dla m.in. wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali”.

Przepisy art. 45a ustawy Prawo energetyczne określają ogólne zasady rozliczania opłat za dostarczanie do odbiorcy paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła na poszczególnych mieszkańców i użytkowników lokali w budynkach wielolokalowych.

Z powyżej cytowanych przepisów wynika, że zasady dokonywania rozliczeń kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła skutkują tym, że odbiorca (tj. właściciel lub zarządca budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez inne podmioty nie będące odbiorcami) rozlicza koszty w opłatach pobieranych od tych podmiotów. Skoro Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych zawarł w imieniu Miasta Poznań umowę na dostawę ciepła tylko i wyłącznie do części wspólnych budynku w związku z tym koszty te rozliczał.

W przypadku dostawy ciepła przedsiębiorstwo energetyczne ma obowiązek prowadzić rozliczenia z odbiorcami ciepła na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych na przyłączach do węzłów cieplnych lub w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji, określonych w umowie sprzedaży ciepła lub w umowie o świadczenie usług przesyłania i dystrybucji albo w umowie kompleksowej. Odczyty układu pomiarowo-rozliczeniowego wskazują ilość ciepła (w GJ) pobranego na potrzeby całego budynku, tj. ciepła zużytego do ogrzania wszystkich jego pomieszczeń – zarówno lokali mieszkalnych,

użytkowych, jak i tzw. części wspólnych budynku (klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, itp.), jak też do podgrzania wody wodociągowej.

Należy przy tym wskazać, iż żadne przepisy prawa nie nakładają na przedsiębiorstwo energetyczne obowiązku utrzymania odrębnych układów pomiarowo-rozliczeniowych i prowadzenia odrębnych odczytów ilości ciepła pobranego, ani na wymienione cele, ani na poszczególne pomieszczenia budynku, stąd opłaty za ogrzanie części wspólnej wynikają z różnicy zużycia ciepła odczytanego z licznika głównego znajdującego się w kotłowni, a sumą odczytów z liczników indywidualnych.

W związku z powyższym, ówczesny dostawca ciepła P.U.W. TEMPEKS wystawiając fakturę w podanym okresie obliczył różnicę pomiędzy licznikiem głównym w kotłowni, a indywidualnymi licznikami na poszczególnych lokalach - zgodnie z zawartą umową - kosztami obciążył ZKZL w imieniu Miasta Poznań. Z uwagi jednak na cytowany powyżej art. 45a ustawy Prawo energetyczne koszty te podlegają odsprzedaży, zgodnie ze sposobem określonym w Regulaminie rozliczeń kosztów mediów, tj. proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu. Od dnia 01.05.2013 r. Przedsiębiorstwo Usługowo-Wdrożeniowe TEMPEKS wprowadziło do indywidualnych umów zawartych z najemcami lokali zapis, iż najemca ponosi koszt ogrzewania części wspólnej budynku i rozliczało całkowity koszt energii cieplnej dostarczonej do nieruchomości w oparciu o główny licznik ciepła.

Odnosząc się do zarzutu, bezprawnego naliczenia kosztów zimnej wody i ścieków tzw. „uchyb wody” – Prezes ZKZL sp. z o.o. poinformował, iż Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w imieniu Miasta Poznań zawarł umowę z Aquanet S.A. na dostawę wody oraz ścieków z nieruchomości położonej przy ul. Okrzei 46-48/Sempołowskiej 10-12 i jest uprawniony obciążać kosztami najemców lokali na podstawie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U.2006.2123.858). Artykuł 6 ust. 5 cytowanej ustawy stanowi, że jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, także z osobą korzystającą z lokalu wskazaną we wniosku, jeżeli są spełnione przesłanki, o których mowa w pkt 1-7 art. 6 ust. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. Zgodnie z art. 26 ust. 2 i 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. - *„jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczania kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.*

*Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczenia kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach”.*

Zgodnie z umową zawartą przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w imieniu Miasta Poznań z Spółką Aquanet S.A., to na ZKZL ciąży obowiązek rozliczania wody dostarczonej do lokalu, lecz koszt wynikający z różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów podwodomierzy, rozlicza się proporcjonalnie wg zużycia – na użytkowników lokali w danym budynku (zgodnie z Regulaminem rozliczeń mediów).

Nadto należy wyjaśnić, iż Regulamin rozliczeń mediów powołany został zgodnie z obowiązującymi procedurami, po wcześniejszym wydaniu w tej sprawie (na wniosek ZKZL) stanowiska Ministerstwa Infrastruktury Departamentu Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa, a także pozytywnym zaopiniowaniu przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Poznania oraz zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Poznania.

Regulamin rozliczeń mediów został udostępniony na stronie internetowej ZKZL, a ówczesny zarządca budynku tj. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej S.A. został poinformowany pismem z dnia 16 czerwca 2010 roku oraz z dnia 8 lipca 2010 roku o konieczności przekazania Regulaminu do wiadomości najemców lokali komunalnych poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w poszczególnych budynkach. Regulamin jest dokumentem prawnie obowiązującym i nie ma wątpliwości w kwestii konieczności stosowania jego zapisów.

Należy przy tym zauważyć, że rozliczenie kosztów „uchybu wody” i ogrzewania części wspólnych w nieruchomości jest oparte na regulacjach dotyczących całego zasobu komunalnego Miasta Poznania (Regulamin) i nie zastosowano żadnych odrębności.

Jednocześnie Prezes ZKZL sp. z o.o. poinformował, że przytoczony przez Pana Radnego w interpelacji wyrok sądu z roku 2013 dotyczy relacji wyłącznie pomiędzy podmiotami, które były stronami procesu. Ponadto, orzeczenie sądowe obejmuje wyłącznie zakres roszczeń powstałych w roku 2011, które objęte były przedmiotem pozwu, a więc w żaden sposób nie dotyczy pozostałych mieszkańców nieruchomości przy ul. Okrzei 46-48/Sempołowskiej 10-12.

Z wyrazami szacunku

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
  
Agnieszka Pachciarz