

Tomasz Wierzbicki
Radny Miasta Poznania



URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPŁYNEŁO DNIA	24 CZE. 2015	WPŁYNEŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

Poznań, 24 czerwca 2015 r.

Sz. P.
Jacek Jaśkowiak
Prezydent Miasta Poznania

INTERPELACJA

w sprawie: odpowiedzi na interpelację ws. działań prowadzonych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w blokach przy ul. Okrzei 46/48 i Sempołowskiej 10/12.

Szanowny Panie Prezydencie,

serdecznie dziękuję za informacje przekazane w odpowiedzi na interpelację RM.0003.96.2015 z 10 marca br. ws. działań prowadzonych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w blokach przy ul. Okrzei 46/48 i Sempołowskiej 10/12.

Odpowiedź przekazałem zainteresowanym mieszkańcom. W ich ocenie, odpowiedź zawiera sporo nieprawdziwych informacji oraz podtrzymują, że ZKZL działał z naruszeniem prawa. Jednocześnie mieszkańcy bloków zawiązali stowarzyszenie oraz zamierzają dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W załączeniu przesyłam listę zarzutów przygotowanych ze strony mieszkańców z prośbą o ustosunkowanie się do nich.

Z góry dziękuję za odpowiedź

Tomasz Wierzbicki

Załącznik:

1. Pismo od mieszkańców ul. Sempołowskiej 10/12 i Okrzei 46/48

1. „Kto aktualnie dostarcza na zlecenie ZKZLu energię ciepłą do omawianych bloków komunalnych?”

Faktycznie wygasły istniejące umowy z Firmą R.R. Projekt na dostawę ciepła ale ZKZL nie zawarł z mieszkańcami nowych umów o dostarczanie ciepła a zatem robi to w tej chwili bezprawnie od dnia 01.01.2015 roku. Umowy były zawarte nie z firmą Tempex ale z R.R. Projekt! Zatem dostarcza ZKZL ciepło bez umów i bez określenia warunków opłat za to ciepło !W umowach najmów lokali zawartych z lokatorami w ust 2 § 8 umowy zapisano ,że najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłaty niezależne od wynajmującego tj. za dostawę do lokalu energii , gazu , wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych , zaś w ust 3 ,że stawkę i sposób wyliczenia opłat niezależnych od wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu zostanie przekazany wraz z wydaniem lokalu .Wtedy zobowiązano mieszkańców do podpisania umów z firmą Tempex. W §8 ust 4 umowy strony ustaliły ponadto, że zmiana czynszu oraz wysokość opłat niezależnych od wynajmującego dokonywana jest w trybie i na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego. W umowie strony uzgodniły również, iż zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Ponawiam pytanie a właściwie zadaje nowe: kto zapłaci za dostarczane ciepło do budynku jeśli ZKZL nie ma umów i nie określa ile to będzie kosztowało! Są tylko orientacyjne kwoty.

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

Najemcy lokali nie zostali poinformowani o działaniach ZKZL natomiast w miesiącu lutym niespodziewanie zostali zaskoczeni opłatami za ciepło .Ponawiam w/w tezę , że jest to działanie niezgodnie z prawem.Choć intencja chwalebna ale jak można wyznaczać opłaty bez słowa wyjaśnienia dla mieszkańców?

3. Dlaczego mieszkańcy są obciążani kosztami wymiany liczników? Dlaczego mieszkańcy nie otrzymali informacji o ilości rat, jaki mają uiścić?

Po pierwsze jeśli informacje byłyby wywieszane na tablicach informacyjnych nie byłoby tych pytań ze strony mieszkańców.

A zatem proszę o uregulowanie tej sprawy.

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.

Otóż do takiego rozliczania mediów zobowiązał się właściciel lokalu w momencie podpisania umowy, gdy określił obowiązek podpisania indywidualnych umów z dostawcami wody, energii cieplnej i elektrycznej. Wszelkie zmiany umowy najmu muszą być dokonywane pisemnie § 8 ust 4. W załączniku nr 1 do umów najmu, gdzie określono obowiązki najemcy i właściciela lokalu nie ma słowa o opłacie za legalizację liczników. ZKZL powołuje się na Regulamin rozliczenia mediów.

Otóż Sąd Rejonowy jak i w rozprawie apelacyjnej Sąd Okręgowy stwierdza, że obowiązki partycypowania w kosztach nie mogą być ustalone jednostronnie, przez umieszczenie Regulaminu w internecie, lecz zgodnie z umową najmu lokalu, wprowadzone w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Sygn. akt I C 635/13/1. Zatem powoływanie się na Regulamin jest bezprawne i należy wycofać się z pobierania opłat od lokatorów, natomiast stosować się do litery prawa.

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

Przytoczę tu sentencję wyroku słynnej już rozprawy lokatorów wynajmujących mieszkanie w rzeczonym budynku, którą wygrali zarówno w Sądzie Rejonowym jak i w Sądzie Okręgowym. Wynika z niej jasno, że nie ma podstaw prawnych do pobierania opłat za „uchyb wody”, ani za „ogrzewanie części wspólnej”. Wyrok dotyczy roku 2011, ale tylko dlatego tego roku, gdyż mieszkańcy chcieli upewnić się w swojej racji przed Sądem. Sąd ustalił już interes prawny w pojęciu art. 189 k.p.c. i wykazał potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku lub porawa w celu obrony przed grożącym naruszeniem sfery uprawnień. SN wyrok z dnia 24 marca 1987 r. III CRN 57/58, OSNPG 1987, poz. 27. Interes prawny o jakim mowa w wyżej wymienionym przepisie istnieje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Wyrok ten stanowi i on niejako precedens. W tej chwili powstałe Stowarzyszenie mieszkańców „Opolska” wytoczy ZKZL ok. 100 spraw i to za wszystkie lata! Czyż nie lepiej porozumieć się z mieszkańcami, czy ponieść koszty tych z góry przegranych spraw sądowych? Oto uzasadnienie, dlaczego lokatorzy nie mogą ponosić tych kosztów, a Odpowiedź jest niezgodna z regulacjami prawnymi i źle interpretowane są przepisy ustawy. Proszę o przeczytanie tej sentencji i odniesienie jej do swojej interpretacji, którą nie potwierdza wyrok sądu.

Stosownie do art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6. Art. 9 ust. 6 ustawy stanowi, że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Zgodnie z art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Ustęp 2 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. Stosowanie do treści ust. 4 powołanego przepisu koszty zakupu, o których mowa w ust. 2, są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, o których mowa w ust. 2. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. W myśl ust. 5 przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio do ustalania przez odbiorcę - właściciela lub zarządcę budynku opłat dla osób, o których mowa w ust. 2, do których ciepło dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych. Ustęp 6 przepisu 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. Zgodnie z art. 45a ust. 9 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Stosownie natomiast do treści ust. 10 przywołanej normy prawnej właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości

osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

Art. 6 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków stanowi, że dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą. Z art. 26 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wynika natomiast, że rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków. Jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Ust. 3 powołanej normy prawnej stanowi z kolei, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

Z powołanego wyżej przepisu art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego wyraźnie wynika, iż opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy lokatorzy nie mają zawartych odrębnych, indywidualnych umów na dostawę mediów i usług z ich dostawcami. Pod pojęciem „opłat niezależnych”, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy, należy

rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. W pojęciu tym nie mieszczą się zatem opłaty za dostawy do części wspólnych energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Skoro więc najemca poza czynszem może zostać obciążony wyłącznie opłatami niezależnymi, a dostawa energii cieplnej, czy wody do części wspólnych budynku nie mieści się w pojęciu opłat niezależnych, to przepis ten nie stwarza możliwości obciążenia powodów jako najemców lokalu opłatami za dostawę mediów do części wspólnych zamieszkiwanego przez nich budynku, tym bardziej, że powodowie mają zawarte umowy bezpośrednio z dostawcą

też przepisy innych aktów prawnych, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo energetyczne i ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Powołany wyżej przepis art. 45a ustawy prawo energetyczne określa ogólne zasady rozliczania opłat za dostarczanie do odbiorcy paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła na poszczególnych mieszkańców budynków wielolokalowych, przy czym co istotne, odnosi się on do budynków, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe zamieszkiwane lub

użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami. Powodowie mają i w okresie, za jaki pozwany domaga się od nich zapłaty mieli zawartą indywidualną umowę z dostawcą energii cieplnej, stąd powołany przepis nie może stanowić podstawy obowiązku powodów partycypowania w kosztach ogrzewania części wspólnych budynku, czy tym bardziej w kosztach „uchybu wody” oraz opłat abonamentowych zimnej wody i ścieków. Z tej też przyczyny źródłem obowiązku partycypowania w kosztach dostawy mediów do części wspólnych nie mógł być ustalony jednostronnie przez pozwanego regulamin, o którym mowa w art. 45a ust. 10 powołanej ustawy. Podobnie przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odbiorze ścieków nie dają podstaw do obciążenia powodów kosztami „uchybu wody” oraz opłat abonamentowych i ścieków. Z art. 26 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wynika wyraźnie, że możliwość taka istnieje tylko, gdy odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych. W sprawie bezspornym było, że powodowie są także odbiorcami tych usług na podstawie zawartej z Aquanet S.A. umowy. Powodowie zatem bezzasadnie zostali obciążeni

obowiązkiem partycypowania w kosztach dostawy mediów do części wspólnych budynku położonego w Poznaniu przy ul. Okrzei 46.

A zatem kolejne powoływanie się na Regulamin rozliczenia mediów jest tu także niewłaściwe gdyż on nie został wprowadzony zgodnie z prawem a tylko jednostronnie i nie obowiązuje lokatorów w/w budynku.

w imieniu Stowarzyszenia "Opolska"

K. K.