

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.293.2015

Lotus: 100715-85

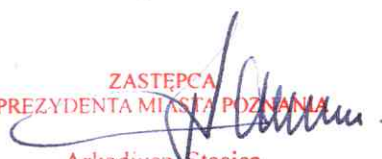
Pan  
Tomasz Wierzbicki  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 10 lipca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na interpelację Pana Radnego w sprawie działań prowadzonych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w blokach przy ul. Okrzei i Sempołowskiej, przekazuję w załączeniu pismo Spółki, w którym odniesiono się do kwestii poruszonych przez mieszkańców w przekazanym przez Pana Radnego piśmie.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
  
Arkadiusz Stasica

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Poznania



# \*zkzl

*J. B. Dziakowski*  
URZĄD MIASTA POZNANIA  
Wydział Organizacyjny  
Sekretariat  
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

|                             |              |                  |
|-----------------------------|--------------|------------------|
| WPLYNĘŁO<br>DNIA            | 2015 -07- 08 | WPLYNĘŁO<br>DNIA |
| L. dz. _____ zał. <i>HM</i> |              |                  |
| znak sprawy <i>- 2058</i>   |              |                  |

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.  
Poznań, 06.07.2015 r.

RS-0313-35/2015

Wydział Organizacyjny  
Urzędu Miasta Poznania

*J. A. Tode*  
*@0711*  
KIEROWNIK ODDZIAŁU  
*Barbara Dziakowska*

W związku z interpelacją Pana Tomasza Wierzbickiego Radnego Miasta Poznania z dnia 24.06.2015 r. skierowaną do Prezydenta Miasta Poznania Pana Jacka Jaśkowiaka w zakresie działań prowadzonych przez ZKZL Sp. z o.o. w nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. ponownie wyjaśnia, co następuje.

## Ad. 1

Dostawcą energii cieplnej do lokali w nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12 jest Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., który zgodnie z ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 672 ze zm.) nie prowadzi działalności zarobkowej w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą. Tak więc, dostawa energii odbywa się po kosztach wytworzenia ciepła. 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.). Rzeczywiste koszty wytworzenia energii cieplnej znane będą po zakończeniu roku 2015 r. i rozliczone zostaną na najemców lokali w przedmiotowej nieruchomości w sposób określony w Regulaminie rozliczeń mediów.

Par. 8 ust. 2 umowy najmu lokalu mieszkalnego jednoznacznie wskazuje, iż „Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Wynajmującego, tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych”. Nadto, zgodnie z par. 9 ust. 1 „Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w par. 8 ust. 2, które płatne są za pośrednictwem

## POZnań\*

*Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego”.*

## **Ad. 2**

ZKZL Sp. z o.o. zobowiązał zarządcę pismem nr DE.5110-639-96/2014 z dnia 06.11.2014 r. do wprowadzenia zaliczki na energię ciepłą w budynkach, w których obowiązywały indywidualne umowy z firmą TEMPEKS i R.R. PROJEKT. Zarządca poinformował ZKZL Sp. z o.o. pismem nr POK4-DA-SP-3360/15 z dnia 09.06.2015 r., iż w miesiącu lutym została wywieszona informacja w ciągu komunikacyjnym budynku przy ul. Sempołowskiej/Okrzei o naliczeniu zaliczek na energię ciepłą w wysokości 4,00 zł za 1m<sup>2</sup>. Ponadto Najemcy lokali, zostali poinformowani indywidualnie poprzez zawiadomienie o opłatach. W przypadku, mieszkańców którzy przedłożyli u zarządcy faktury, iż koszt ciepła w roku 2014 dla lokalu był niższy, wówczas wprowadzona zaliczka została skorygowana.

Ponadto, zarządca poinformował ZKZL Sp. z o.o. pismem nr POK-4-5-2611/2015 z dnia 20.05.2015, że przeprowadzono rozmowy telefoniczne z użytkownikami ww. nieruchomości w wyniku, której ustalono, że użytkownicy nie wnoszą zastrzeżeń do wysokości wprowadzonej zaliczki na energię ciepłą. Od roku 2016 wprowadzone zostaną indywidualne zaliczki na energię ciepłą dla lokali mieszkalnych w nieruchomości Okrzei 46,48/Sempołowska 10,12 w oparciu o zużycie ciepła w lokalu oraz koszty wytworzenia ciepła w 2015 r.

Procedura zamawiania ilości ciepła do nieruchomości obowiązuje w przypadku, gdy jest zawarta umowa z dostawcą ciepła na dostarczanie energii cieplnej, która nie ma zastosowania w przypadku nieruchomości Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12.

Wysokość zaliczki na energię ciepłą ustalona została 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). Na podstawie wykonanej kalkulacji kosztów wytworzenia energii cieplnej dla przedmiotowej nieruchomości szacowany koszt wytworzenia energii cieplnej w nieruchomości Okrzei 46,48/Sempołowska 10,12 w roku 2015 będzie wynosić 117 503,97 zł i jest niższy od kosztu energii cieplnej dostarczonej w roku 2014 dla przedmiotowej nieruchomości, który wynosił 136 361,53 zł (wg informacji przekazanej przez dostawcę ciepła). Podany koszt ciepła w roku 2015 jest wartością szacunkową - może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu po zaksięgowaniu całkowitych rzeczywistych kosztów związanych z produkcją energii cieplnej w roku 2015.

### **Ad 3.**

Zarządca nieruchomości dokonał wymiany urządzeń pomiarowych dla lokali w nieruchomości Okrzei 46,48/Sempołowska 10,12, których użytkownicy wyrazili wolę powierzenia tego obowiązku ZKZL Sp. z o.o.

Zarządca ZZN Sp. z o.o. POK 4 zmieścił w dniu 01.07.2014 r. informację na klatkach schodowych w nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12 dotyczącą dokonania wyboru firmy na zakup i montaż wodomierzy, ciepłomierzy oraz kosztów netto.

Koszt zakupu i wymiany urządzeń pomiarowych dla lokalu wynosi  $400 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT} = 432 \text{ zł} : 20 \text{ rat} = 21,60 \text{ zł}$ . Tak więc, koszt zakupu i montażu urządzeń pomiarowych rozłożony został na 20 rat po 21,60 zł miesięcznie. W przypadku, gdy Mieszkańcy zechcą zapoznać się z fakturą wykonawcy za powyższą usługę mają możliwość wglądu do dokumentów w siedzibie zarządcy nieruchomości.

Kwestia obciążania Mieszkańców kosztami wymiany liczników została uregulowana w par. 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 wprost stanowi, iż koszt legalizacji/wymiany urządzenia pomiarowego obciąża użytkownika lokalu.

Regulamin zamieszczony został na stronie internetowej ZKZL Sp. z o.o. oraz przekazany Zarządcy pismem nr DE.5110-228/2013/2014 z dnia 24.03.2014 r. celem zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w poszczególnych nieruchomościach. Pismem nr DR/AM/5/2014 z dnia 14.04.2014 r. ZZN Sp. z o.o. poinformował, iż Regulamin rozliczeń mediów zamieszczony został na tablicach ogłoszeń, a w przypadku braku tablic został rozwieszony na drzwiach, ścianach w budynkach. Tak więc, Regulamin rozliczeń mediów wprowadzony został z zachowaniem przepisu art. 45a ust. 10 *„regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od daty jego wprowadzenia do stosowania”* i jest dokumentem wiążącym dla najemców lokali komunalnych.

### **Ad 4.**

Wyrok Sądu Rejonowego w Poznaniu – Stare Miasto, Wydział I Cywilny (syg. akt I C 635/13/1) z dnia 28 listopada 2013 r. oraz wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy (syg. akt II Ca 105/14) z dnia 11 kwietnia 2014 r., na który powołują się Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12 dotyczy relacji wyłącznie pomiędzy

tymi podmiotami, które były stronami procesu, czyli Najemcy lokalu i Miasta Poznań (jako wynajmujący). Ponadto, orzeczenie sądowe swym zakresem obejmuje wyłącznie zakres roszczeń powstałych w roku 2011 z tytułu kosztów ogrzewania części wspólnych i „uchybu wody” oraz opłat abonamentowych zimnej wody i ścieków, które objęte były przedmiotem pozwu.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 366 k.p.c. „Wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami”.

Nie można zatem automatycznie rozciągnąć skutków ww. prawomocnego wyroku na stosunki z innymi mieszkańcami.

W przytoczonym wyroku Sąd przyjął, że skoro Najemcy mają zawarte indywidualne umowy z dostawcami mediów (wody oraz energii cieplnej), to przepis art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wyklucza obciążanie lokatorów kosztami zużycia mediów w częściach wspólnych. Jest to rozumowanie oparte na niewłaściwej interpretacji przepisów, dokonanej w oderwaniu od definicji ustawowej „opłat niezależnych od właściciela”, znajdującej się w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Oczywiście bezspornym w niniejszej sprawie jest, że Najemcy nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowska 10,12 mieli zawarte umowy bezpośrednio z „AQUANET” S.A. (o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków) oraz z Przedsiębiorstwem Usługowo-Wdrożeniowym TEMPEKS w okresie od maja 2009 r. do lutego 2013 r. i w okresie od marca 2013 r. do grudnia 2014 r. z firmą R.R.Projekt, (o sprzedaż ciepła). Firma R.R.Projekt w ramach indywidualnych umów dokonywała odsprzedaży całkowitych kosztów ciepła w nieruchomości.

Jednakże, te same usługi dostarczane do części budynku, które służą do wspólnego użytku mieszkańców (a tak jest w niniejszej sprawie), nie mieszczą się w definicji opłat niezależnych od właściciela i nie ma tutaj zastosowania art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego (tak: E. Bończyk – Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, ABC, 2011).

Literalna treść przepisu art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów jest następująca:  
*„5. 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.*

6. *Oplaty 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*”.

Analiza wyłącznie ww. przepisu rzeczywiście mogłaby prowadzić do wniosku, że skoro Najemcy mają zawarte umowy bezpośrednio z dostawcami mediów, to nie można od nich pobierać jakichkolwiek innych opłat poza czynszem. Jest to jednak założenie niepełne, ponieważ pomija legalną definicję „opłat niezależnych od właściciela”, która zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów brzmi następująco:

*„Ilekroć w ustawie jest mowa o: (...) opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu [podkr. moje] energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych*”.

Aby uniknąć wątpliwości należy również zauważyć, że użyte w ww. przepisie pojęcie „lokal” także ma swoją legalną definicję w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Za „lokal” uznaje się „*lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych*”.

Prawidłowa interpretacja przepisu art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, dokonana z odniesieniem się do legalnych definicji „lokalu” i „opłat niezależnych od właściciela” prowadzi zatem do odmiennych wniosków niż te, na których oparł swoje rozstrzygnięcie Sąd. Przepis art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy zatem wyłącznie zakazu pobierania „*opłat za dostawy do lokalu [podkr. moje] energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych*”, a nie opłat za dostawy energii, wody oraz odbioru ścieków z części wspólnych budynku zajmowanego przez Najemców.

Podsumowując, Sąd dokonał niepełnej wykładni przepisu art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. Prawidłowa wykładnia tego przepisu musi prowadzić do wniosku, że nie sprzeciwia się on możliwości obciążania Najemców kosztami, które są przedmiotem niniejszej sprawy.

W konsekwencji, Sąd przyjął, że przepisy art. 26 ust. 2 i 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego nie mogą mieć w niniejszej sprawie zastosowania.

Tymczasem, zgodnie z przepisami ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r., ZKZL, a aktualnie ZKZL sp. z o.o. miał nie tylko prawo, ale obowiązek pobierania kosztów ciepła od najemców lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 45a ust. 2 Prawa energetycznego, opłaty wyliczone przez przedsiębiorstwo energetyczne za dostarczane do odbiorcy ciepło, stanowią koszty zakupu ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami. Dalej, zgodnie z art. 45a ust. 4 Prawa energetycznego, koszty zakupu ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych od osób zamieszkujących lub użytkujących lokale, przy czym wysokość opłat może pokrywać wyłącznie koszty zakupu ciepła. Zgodnie z przepisem art. 45a ust. 8 Prawa energetycznego, koszty te rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez najemców powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.

Ww. przepisy Prawa energetycznego skutkują tym, że odbiorca ciepła (właściciel lub zarządca budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe) rozlicza te koszty w opłatach pobieranych od najemców lokali. Skoro ZKZL zawarł umowę na dostawę ciepła do części wspólnych budynku (co jest bezsporne między stronami), to rozliczał te właśnie koszty pomiędzy lokatorami.

Wobec powyższego, koszty dostawy ciepła do części wspólnych budynków, w których znajdują się lokale zajmowane przez Najemców, podlegały odsprzedaży zgodnie z art. 45a Prawa energetycznego. Rozliczenia dokonano zgodnie ze sposobem określonym w Regulaminie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych oraz wywozu nieczystości stałych w budynkach, stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Poznania zarządzany przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A., przyjętym w dniu 16 czerwca 2010 r.

Natomiast co do rozliczenia kosztów wody i ścieków, należy wskazać, że Najemcy zawarli umowy z „AQUANET” S.A. na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowska 10,12 (okoliczność bezsporna między stronami). Zgodnie z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r., ZKZL (a aktualnie ZKZL sp. z o.o.) był uprawniony do obciążania Najemców kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków dla części wspólnych. Zgodnie z art. 6 ust. 5 ww. ustawy, jeżeli nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa na dostawę wody i odprowadzanie

ścieków zawierana jest z ich właścicielem lub zarządcą. Dalej, zgodnie z art. 6 ust. 6 ww. ustawy, przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne może zawrzeć umowę indywidualną z najemcą lokalu mieszkalnego, po spełnieniu warunków opisanych szczegółowo w art. 6 ust. 6 pkt 1-7 ww. ustawy. Zgodnie z art. 26 ust. 2 i 3 ww. ustawy, skoro ZKZL był odbiorcą usług, to był on zobowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Oczywiście suma obciążeń najemców za wodę lub ścieki nie może być wyższa niż koszt ponoszony rzeczywiście na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego. Rozliczenie odbywa się, zgodnie z art. 6 ust. 6 pkt 3 i art. 26 ust. 3 ww. ustawy, w ten sposób, że ustala się różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody, a następnie – zgodnie z wybraną przez właściciela lub zarządcę metodą rozliczania kosztów różnicy wskazań, obciąża się osoby korzystające z lokali.

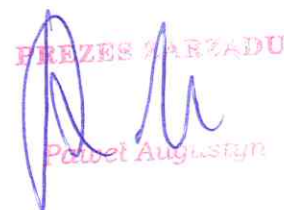
Wobec powyższego, na ZKZL (a aktualnie na ZKZL sp. z o.o.) ciążył obowiązek rozliczania między Najemców różnicy zużycia wody, wynikającej z odczytu wodomierza głównego i sumą odczytów tzw. „podwodomierzy”.

ZKZL sp. z o.o. podtrzymuje, że Najemców wiązał Regulamin. Podstawę prawną jego wydania stanowi przepis art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego. Wprowadzenie Regulaminu było, zgodnie z ww. przepisem, obowiązkiem właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego. Przepis ten wymaga ustalenia metody rozliczeń *„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.* Przepis art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego stanowi *lex specialis* wobec przepisów kodeksu cywilnego. Dlatego podanie Regulaminu do wiadomości, poprzez rozwieszenie jego treści na klatkach schodowych oraz umieszczenie go na stronie internetowej Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych było wystarczające, aby stał on się wiążący dla najemców lokali komunalnych w Poznaniu, w tym dla Najemców nieruchomości przy ul. Okrzei 46,48/Sempołowskiej 10,12. Treść Regulaminu jest zgodna z zasadami określonymi w art. 45a ust. 7-12 Prawa energetycznego. Regulamin został podany do wiadomości zgodnie z przepisem art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego, a więc zasady rozliczeń kosztów wynikające z Regulaminu stały się prawnie obowiązujące (por. na przykładzie spółdzielni mieszkaniowej: Z. Muras (red.), Prawo energetyczne. Komentarz, Lex, 2010).

Co więcej, treść Regulaminu została skonsultowana w szczególności z Departamentem Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa Ministerstwa Infrastruktury. Ministerstwo Infrastruktury pismem z dnia 14 kwietnia 2010 r. (nr BS-WUZ-053-K-154/10) pozytywnie zaopiniowało treść Regulaminu, w szczególności w zakresie rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków z budynku. Akceptacja ze strony Ministerstwa Infrastruktury projektu treści Regulaminu potwierdza, że jest on w pełni zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Uznając, że Regulamin był wiążący dla Najemców, należy zauważyć, że zgodnie z § 2 ust. 3 Regulaminu *„koszty ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych oraz wywozu nieczystości stałych z budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w danym budynku.”*

Ponadto należy zaznaczyć, że polityka ZKZL, a aktualnie jego następcy prawnego – Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., polegająca na obciążaniu najemców kosztami dostawy mediów dla części wspólnych budynków mieszkalnych jest stosowana w całym zasobie komunalnym i służy racjonalizacji tych kosztów. Mieszkańcy mieszkań komunalnych wiedząc, że partycypują w ww. kosztach, przykładają większą wagę do ich minimalizacji, poprzez oszczędniejsze korzystanie z mediów.



PREZES ZARZĄDU  
Piotr Augustyn

Do wiadomości:

**Biuro Nadzoru Właścicielskiego**