

Bielsko-Biała, 30.10.2014r.

D/264/2014

Pan  
Andrzej Gacek  
Radny Rady Miejskiej  
w Bielsku-Białej

W odpowiedzi na złożoną przez Pana Radnego podczas sesji Rady Miejskiej w dniu 21 października 2014r. interpelację w sprawie zawyżonych opłat za centralne ogrzewanie lokatorów w budynku przy ul. Radosnej 7 informuję, że poleciłem Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przeprowadzić w tej sprawie postępowanie wyjaśniające.

Z przedstawionych mi informacji wynika, że w budynku przy ul. Radosnej 7 funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. W związku z powyższym należy domniemywać, że twierdzenia mieszkańców budynku, iż najemcy mieszkań komunalnych płacą za 1m<sup>2</sup> centralnego ogrzewania o ponad 20% więcej, niż właściciele mieszkań wynikają z porównania **zaliczek**, jakie organy Wspólnoty ustalają dla właścicieli z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz **zaliczek na poczet opłat za c.o.**, jakie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej ustala dla lokatorów gminnych. Zgodnie z ustawą z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), właściciele ponoszą pełne koszty zarządu nieruchomością wspólną (w tym tytułem opłat za media dostarczane do części wspólnych budynku), a ponadto pokrywają koszty mediów dostarczanych bezpośrednio do ich lokalu (w tym również koszty centralnego ogrzewania). Na poczet tych wszystkich kosztów właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, które zostają ostatecznie rozliczone po zakończeniu roku obrachunkowego danej Wspólnoty.

Rozliczenie wszelkich kosztów mediów na właścicieli (w tym również na Gminę Bielsko-Biała) zarządcy nieruchomości dokonują po otrzymaniu faktur od dostawców mediów za dany okres rozliczeniowy. W przypadku budynku przy ul. Radosnej 7, w którym lokale mieszkalne nie są wyposażone w indywidualne liczniki ciepła, koszty opłat za centralne ogrzewanie dostarczane do lokali dzielone są na właścicieli (w tym również na Gminę) proporcjonalnie do posiadanej powierzchni grzewczej. Jeżeli zaliczki wniesione przez właścicieli nie wystarczają na pokrycie tych kosztów, zarządca obciąża właścicieli (w tym również Gminę) powstałym z tego tytułu niedoborem. Przykładowo, w rozliczeniu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za 2013 rok, **Gmina została obciążona niedoborem z tytułu kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 1.576,74 zł (w załączeniu kserokopia rozliczenia nadwyżki / niedoboru zaliczek).**

Z kolei Gmina ustala dla lokatorów komunalnych zaliczki na poczet centralnego ogrzewania zgodnie z art. 45a ustawy z dnia 10.04.1997r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059, z późn. zm.) oraz obowiązującym w ZGM „Regulaminem

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
w Bielsku-Białej  
Wpłynęło dn. 3.11.2014r.  
L. dz. ....

rozliczeń mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez ZGM" (regulamin dostępny jest na stronie internetowej Zakładu [www.bip.zgm.eu](http://www.bip.zgm.eu) w zakładce „Opłaty i rozliczenia” – „Rozliczenia mediów”). O tym, że opłaty za c.o. mają charakter zaliczkowy i podlegają rocznemu rozliczeniu przesądzają m.in. postanowienia § 5 ust. 2 lit. a) umów najmu zawartych z lokatorami.

Stosownie do powyższych przepisów i regulaminu rozliczeń, koszty opłat za centralne ogrzewanie w lokalach komunalnych za dany okres rozliczeniowy obliczane są w wyniku podzielenia kosztów c.o. przypadających na Gminę (według rozliczeń otrzymywanych od zarządcy nieruchomości i przypadającej na Gminę powierzchni grzewczej) przez powierzchnię grzewczą poszczególnych mieszkań gminnych.

**W ostatecznym rozrachunku zatem, zarówno właściciele lokali, jak i najemcy mieszkań gminnych w budynku przy ul. Radosnej 7 ponieśli koszty centralnego ogrzewania mieszkań proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (tzw. powierzchni grzewczej) zajmowanego mieszkania.**

Analizując rozliczenie c.o. za 2013r., w budynku przy ul. Radosnej 7, przy zaliczkach pobieranych od lokatorów w wysokości 4,86 zł/m<sup>2</sup> stwierdzam, że w przeciwieństwie do właścicieli lokali, u wszystkich najemców mieszkań komunalnych wystąpiły nadpłaty z tego tytułu o czym ZGM poinformował mieszkańców pismem poleconym z dnia 23.05.2014r. Powyższe nadpłaty (średnio w granicach 10% w stosunku do uiszczonych zaliczek) zostały uwzględnione w kartotekach czynszowych poszczególnych lokatorów.

Dla porównania, gdyby lokatorzy opłacali zaliczki według stawki 4,04 zł/m<sup>2</sup>, ustalonej przez zarządcę nieruchomości dla właścicieli, to przy symulacyjnym rozliczeniu za 2013r. posiadaliby niedopłaty z tytułu dostaw ciepła do lokalu.

Niezależnie od tego, ostateczne koszty dostaw ciepła zależą przede wszystkim od warunków atmosferycznych w sezonie zimowym, których nie można z góry przewidzieć. Niemniej, koszty c.o., zarówno w budynku przy ul. Radosnej 7, jak i w innych budynkach są na bieżąco monitorowane i w zależności od istniejących tendencji w tym zakresie, zaliczki te również mogą ulec zmianie.

Załączniki:

- kserokopia rozliczenia firmy P.U. „Posesja”

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x Biuro Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

– do sprawy RM.0003.262.2014

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Waldemar Jędrusiński  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

BIELSKA

Pan /i/ Gmina BB  
Ul. Radosna 7 /  
43-300 Bielsko – Biała

**Rozliczenie nadwyżki/niedoboru zaliczek C.O., zaliczki eksploatacyjnej, zimnej wody i ścieków oraz nieczystości stałych (śmieci) za 2013 rok.**

C.O. - rozliczono dzieląc kwotę niedoboru przez powierzchnię wszystkich lokali, a następnie mnożąc wynik przez powierzchnię Państwa lokalu.

Zaliczka eksploatacyjna - rozliczono mnożąc kwotę nadwyżki przychodów nad kosztami przez Państwa udziały w nieruchomości.

ZW i ŚC - rozliczono dzieląc zużycie ZW i ŚC w Państwa lokalu w 2013 r. przez zużycie ZW i ŚC w budynku w 2013 roku a następnie mnożąc wynik przez kwotę niedoboru ZW i ŚC za 2013 r.

Nieczystości stałe - rozliczono dzieląc kwotę nadwyżki zaliczek przez ilość osób w budynku, a następnie wynik pomnożono przez ilość osób w Państwa mieszkaniu.

Ilość osób w budynku na 31.12.2013r.	52
Powierzchnia lokali ogółem	1187,56 m <sup>2</sup>

~~Centralne ogrzewanie -1576,74~~

Zaliczka eksploatacyjna 613,31

ZW i ŚC -109,17

Nieczystości stałe 56,26

Razem -1016,33

Niedopłatę proszę uwzględnić jednorazowo w opłatach w kolejnym miesiącu.

W przypadku pytań prosimy o kontakt pod nr tel. 33 81 814 98

**P.U. POSESJA**  
ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI  
REFERENT KSIĘGOWY

Adata Kłusak

3.06 2014 roku