

UCHWAŁA Nr VI/29/19
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 26 kwietnia 2019 roku

w sprawie skargi dotyczącej rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za rok 2017r.

Na podstawie art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2019r. poz. 506 t.j), Rada Miasta Wysokie Mazowieckie uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi złożonej przez Panią J. R. w sprawie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za rok 2017 na budynku 1 Maja 2, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg Wniosków i Petycji, Rada Miasta Wysokie Mazowieckie postanawia uznać ją za niezasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta, zobowiązując go do powiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi poprzez przesłanie niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Przemysław Alkowski

UZASADNIENIE

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w formie pisemnej udzieliła wyczerpującej odpowiedzi na zarzuty skarżącej. Roczne koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na budynku 1 Maja 2 na podstawie wskazań podzielników ciepła, zamontowanych na grzejnikach w mieszkaniach. Koszty wspólne stanowią 30% kosztów zużycia ciepła na budynku plus opłata za moc zamówioną. Koszty wspólne to koszty ogrzewania klatek schodowych i innych pomieszczeń w budynku np. suszarni, a także ogrzewania wszystkich łazienek w poszczególnych mieszkaniach.

Koszty komfortu cieplnego obejmują koszty ciepła, które przenika przez wszystkie przegrody pomiędzy mieszkaniami, w tym również pionowymi rurami rozprowadzającymi ciepło od leżaków centralnego ogrzewania w piwnicach do wszystkich mieszkań, aż do mieszkań usytuowanych na 4 piętrze. Koszty zużycia, które są przeliczane na jednostki

wskazane przez podzielniki, to różnica pomiędzy kosztami całkowitymi ogrzewania i sumą kosztów komfortu cieplnego i kosztów wspólnych.

W budynku, z uwagi na zastosowane rozwiązania techniczne, nie da się zamontować liczników zużycia ciepła, a decyzję o montażu podzielników ciepła, ich rodzaju, podjęli mieszkańcy budynku i to oni ponieśli koszty montażu podzielników ciepła. Również ponoszą koszty rozliczeń zużycia ciepła, ale przede wszystkim to mieszkańcy ponoszą pełne koszty centralnego ogrzewania. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest administratorem budynku, kupuje ciepło od jego dostawcy. Koszty zużytego w budynku ciepła ustalane są na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego na wejściu sieci centralnego ogrzewania do budynku w oparciu o ceny ciepła zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki. Opłata za ciepło, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, jest opłatą niezależną od właściciela budynku i administratora. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w tym zakresie jest jedynie pośrednikiem, który zbiera opłaty od mieszkańców, opłaca faktury dla dostawcy ciepła. Oczywiście dokonuje co miesiąc odczytów wskazań licznika ciepła zamontowanego w budynku. W związku z podjętą decyzją mieszkańców o rozliczaniu ciepła w oparciu o wskazania podzielników, ZGM przedkłada do firmy rozliczającej ogólne roczne koszty centralnego ogrzewania na budynku oraz wysokość rocznych przedpłat w danym roku dokonanych przez poszczególnych właścicieli i najemców mieszkań w tym budynku. Następnie po uzyskaniu rozliczeń od firmy rozliczeniowej przedkłada te rozliczenia mieszkańcom, a do systemu informatycznego w księgowości Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wprowadzany jest wynik rozliczenia w postaci faktur korygujących. Mieszkańcy mogą składać reklamacje do firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania w przeciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczeń.

Odnosnie suszarni zlokalizowanych piwnicach budynku 1 Maja 2, dostęp do tych pomieszczeń mają mieszkańcy budynku, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie ingeruje w sposób korzystania z tych pomieszczeń.

Wyjaśniając omawianą na posiedzeniu Komisji Skarg Wniosków i Petycji kwestię dokumentów wystawianych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, potwierdzających wpłaty należności za mieszkanie, dyrektor ZGM poinformowała, że czynsz jest jednym ze składników opłat za mieszkanie komunalne i dlatego wystawianego dokumentu wpłaty w kasie ZGM nie można nazwać czynszem. Właściciel mieszkania nie płaci czynszu, ale jego odpowiednikiem jest „zaliczka”. Oprócz czynszu i „zaliczki” mieszkańcy ponoszą koszty mediów, które są niezależne od właściciela i administratora i są to: przedpłata na poczet kosztów centralnego ogrzewania, zużycia wody, kosztów odprowadzenia ścieków, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, antena – pakiet podstawowy. W obecnym systemie informatycznym nie ma możliwości, by każdorazowo w dokumencie wpłaty w kasie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wyszczególniać poszczególne składniki opłat uwidocznionych na fakturze VAT. W latach 2009 i 2010 były roznoszone co miesiąc faktury VAT dla mieszkańców, co się nie sprawdziło, bo mieszkańcy często mylili to z wezwaniem do zapłaty i również nie byli zainteresowani gromadzeniem tych dokumentów.

Niezależnie od tego w dalszym ciągu co miesiąc drukowane są w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej faktury rozliczeń opłat za lokal mieszkalny, które mogą być wydane na każdą prośbę czy żądanie osoby zainteresowanej. Poza tym coraz więcej osób reguluje należności „bankami” i nie stanowi dla nich żadnego problemu wpłata kwotowa (obecnie około 50% wpłat to wpłaty bankowe).

Ustalenia: Raz w roku wszyscy mieszkańcy w tym samym terminie dostaną faktury VAT, w których wyszczególnione będą wszystkie składniki opłat za mieszkanie.