

GKM.VIII.0003.15.2013

Piła, dnia 15.03.2013r.

Pani
Maria Miler
Radna Rady Miasta Piły

W odpowiedzi na złożoną interpelację i zapytanie z dnia 27.02.2013r. w sprawie wysokości kosztów ciepłej wody użytkowej w budynku Kossaka 140 w Piłie, stosownie do treści sprawy w oparciu o wyjaśnienia zarządcy uprzejmie informuję, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa Kossaka 140-142-144 w Piłie funkcjonuje na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388), która określa sposób ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną (art.1. ust. 1 ustawy) począwszy od stycznia 1995r.

W myśl wymienionej ustawy wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, których lokale – zarówno wyodrębnione, jak i niewyodrębnione – wchodzi w skład nieruchomości gruntowej.

Piłskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. na mocy zawartej umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową Kossaka 140-142-144 w Piłie sprawuje zarząd nad nieruchomościami. Umowa ta określa m. in. zakres czynności i odpowiedzialności zarządcy nieruchomości.

Zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości proporcjonalnej do posiadanego udziału w tej nieruchomości, jak również kosztów związanych z utrzymaniem swojego lokalu, w szczególności kosztów dostawy mediów i świadczeń jak np. doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i wywóz nieczystości stałych. Właściciel ponosi w całości i bezpośrednio wydatki związane z korzystaniem z lokalu stanowiącego jego własność.

Powyższe wydatki obejmują więc koszty utrzymania nieruchomości wspólnej podlegające rozliczeniu z właścicielem proporcjonalnie do posiadanego udziału w tej nieruchomości oraz media i świadczenia podlegające rozliczeniu w wysokości rzeczywistych całkowitych kosztów potwierdzonych wystawionymi przez dostawców fakturami.

Koszty ciepłej wody użytkowej na poszczególne lokale rozliczane są według kosztów wynikających z faktur dostawcy ciepła (Miejska Energetyka Ciepła Piła Sp. z o. o.), faktur

dostawcy wody (Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Pile Sp. o. o.) oraz ilości (m^3) zużytej ciepłej wody użytkowej w lokalach. Zaznaczyć należy, że ciepła woda użytkowa przygotowywana jest w grupowym węźle cieplnym znajdującym się w budynku przy ul. Kossaka 140. W związku z powyższym nie można określić podmiotu, który dostarcza, tym samym ustala ceny czy też podwyżki cen ciepłej wody użytkowej, bowiem koszt jednostkowy ciepłej wody użytkowej kształtują rzeczywiste koszty dostarczonego ciepła dla potrzeb podgrzania wody (ceny ciepła wg taryfy MEC) oraz ilość metrów sześciennych zużytej ciepłej wody użytkowej we wszystkich lokalach w budynku, a także ceny wody i odprowadzania ścieków (ceny ciepła wg taryfy MWiK).

Na koszt ciepłej wody użytkowej składają się dwa elementy:

- koszt podgrzania $1m^3$ wody obliczany w sposób matematyczny przez podzielenie całkowitych kosztów podgrzania wody w okresie rozliczeniowym przez ilość całkowitego zużycia ciepłej wody użytkowej we wszystkich lokalach,
- cena $1m^3$ wody i odprowadzania ścieków.

Wspólnota Mieszkaniowa wyłącznie pośredniczy w zakupie mediów, dokonuje z tego tytułu rozliczeń poprzez porównanie wysokości wniesionych przez właścicieli zaliczek z faktycznymi kosztami przypadającymi na dany lokal. Tak więc, zarządca nie ustala cen, nie dokonuje podwyżek mediów i nie ma wpływu na podwyżki cen mediów. W przedmiotowej sprawie zarządca wielokrotnie udzielał informacji i wyjaśnień. Temat ten był również przedmiotem analiz przedstawianych właścicielom na zebraniach rocznych Wspólnoty. Rozliczenia za okresy obejmujące lata 2010 – 2011 przyjmowane były przez właścicieli, obecnie stanowią temat historyczny.

Miejska Energetyka Ciepła nie jest dostawcą ciepłej wody użytkowej - jest dostawcą tylko czynnika grzewczego, który ze względu na system techniczny w nieruchomości może być bardziej lub mniej racjonalnie – z większymi czy mniejszymi kosztami – wykorzystywany.

Ponadto zarządca kilkakrotnie namawiał właścicieli do zmiany sposobu podgrzewania ciepłej wody użytkowej, poprzez wykonanie oddzielnego zasilania w „ciepło”, odrębnie dla budynku przy Kossaka 140 i 142, co spowodowałoby korzystne zmiany w postaci zmniejszenia kosztów ciepła. Na powyższe właściciele nie wyrazili zgody.

W nawiązaniu do danych zawartych w interpelacji dotyczących jednostkowego kosztu ciepłej wody użytkowej w budynku Kossaka 140 należy wyjaśnić, że podane wielkości dotyczą różnych okresów rozliczeniowych, tj.:

- koszt jednostkowy c.w.u. w wysokości $26,14z\$/m^3$ ($18,69z\$/m^3 + 7,45z\$/m^3$) dotyczy okresu rozliczeniowego 01.03.2010r. – 28.02.2011r.
- koszt jednostkowy c.w.u. w wysokości $32,48z\$/m^3$ ($24,71z\$/m^3 + 7,77z\$/m^3$) dotyczy okresu rozliczeniowego 01.03.2011r. – 29.02.2012r.

Szczegółowa kalkulacja wysokości kosztów ciepłej wody użytkowej za okres 01.03.2010r. – 28.02.2011r. przedstawia się następująco:

1) całkowite koszty ciepła zużytego do podgrzania wody:	30 244,49 zł
2) zużycie ciepłej wody użytkowej w lokalach:	1 617,07 m^3

w tym:

- zużycie c.w.u. w lokalach wyposażonych w wodomierze:	1200,80 m ³
- zużycie ryczałtowe c.w.u. w lokalach nie wyposażonych w wodomierze:	416,27 m ³
3) obliczenie kosztu jednostkowego podgrzania m ³ wody: (30 244,49 zł / 1617,07 m ³)	18,69 zł/m ³
4) cena wody i odprowadzania ścieków:	7,45 zł/m ³
5) jednostkowy koszt c.w.u. (18,69 zł/m ³ + 7,45 zł/m ³) =	26,14 zł/m ³

Reasumując:

1. Koszty ogółem energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody stanowi suma kosztów stałych i zmiennych wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszt podgrzania metra sześciennego wody stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej dostarczonej do podgrzania wody w budynku do ogólnej ilości podgrzanej wody w budynku.
3. Koszt metra sześciennego ciepłej wody użytkowej obejmuje cenę wody zimnej dostarczonej do lokalu.
4. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów ciepłej wody użytkowej.
5. Zarządca w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jedynie pośredniczy w rozliczeniu kosztów ciepłej wody użytkowej na podstawie danych wyszczególnionych w niniejszym piśmie – nie ustala cen i podwyżek ciepłej wody użytkowej.

D. Poniżnikiewicz
z up. PREZYDENTA MIASTA

Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta

18.03.15

[Signature]