

GKM.VIII.0003.4.2015

Pani
Wiesława Sztaba
Radna Rady Miasta Piły

Odpowiadając na zapytanie Pani Radnej, przedstawiam sytuację faktyczną i prawną związaną z korzystaniem przez Pana _____ z centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:

W dniu 8 stycznia 2014 r. do Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile wpłynęło pismo Pana _____ w którym wyżej wymieniony stwierdził, że cyt. „dostarczony towar – ogrzewanie c.o. oraz ciepła woda nie spełnia swojego zadania.” Ponadto Pan _____ zarzucił, że faktury za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę dostarczane mu przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile są zbyt ogólnikowe, co uniemożliwia mu stwierdzenie prawidłowości tych rozliczeń. W odpowiedzi z dnia 15 stycznia 2014 r. wyjaśniono, że rozliczenie zużycia energii cieplnej oraz ciepłej wody dokonywane jest na podstawie wskazań z liczników (ciepłomierzy i wodomierzy) i dostarczane jest w postaci faktury VAT z określonym terminem płatności. Faktura ta przygotowywana jest w sposób czytelny – zawiera wszelkie informacje wyjaśniające wartości przyjęte do rozliczenia. Zaznaczono ponadto, że nie ma jakichkolwiek podstaw prawnych do powstrzymywania się z opłatami za centralne ogrzewanie, które winny być dokonywane w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Rozliczanie za zużyte ciepło i ciepłą wodę użytkową dla budynku przy ul. 1 Maja 4 następuje zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2010 nr 194 poz. 1291). Rozporządzenie to dotyczy przedsiębiorstw energetycznych zajmujących się wytwarzaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, przesyłaniem, dystrybucją lub obrotem ciepłem. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile jest odbiorcą ciepła i ciepłej wody użytkowej dostarczanych na podstawie umowy zawartej z MEC Piła, Sp. z o. o. (przedsiębiorstwo energetyczne). Przedsiębiorstwo ciepłownicze w rozliczeniach prowadzonych z odbiorcami ciepła stosuje opłaty obliczane na podstawie ustalonych w taryfie cen za zamówioną moc cieplną, cen ciepła, cen nośnika ciepła oraz stawek opłat stałych i zmiennych za usługi przesyłowe. Opłaty za zużytą energię cieplną dla budynku przy ul. 1 Maja 4 wynikają z obowiązujących przepisów (cena, opłaty stałe), a zużycie dla poszczególnych lokali mieszkalnych obliczane

jest na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła (posiadających wymaganą legalizację) oraz głównego licznika ciepła zamontowanego w węźle budynku. W związku z powyższym MZGM w Pile dokonuje podziału poniesionych kosztów (zgodnie z rachunkiem otrzymanym od MEC Piła) na wszystkich najemców lokali mieszkalnych przy ul. 1 Maja 4 zgodnie z zawartymi z nimi umowami, wystawiając co miesiąc stosowne faktury. Nadmieniam, że zarzuty odnośnie braku informacji na temat współczynników redukcyjnych położenia lokalu mieszkalnego, procentowego podziału kosztów stałych i zmiennych rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz tabeli stopniodni z uwagi na zamontowane indywidualne liczniki ciepła i ciepłej wody nie mają w tym przypadku zastosowania. Zastąpienie piecy kaflowych (zmiana sposobu ogrzewania budynku) centralnym ogrzewaniem etażowym nie wymaga zlecenia badania termoprzepuszczalności budynku. Ponadto budynek przy ul. 1-go Maja 4 podlega zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) okresowej kontroli obiektów budowlanych (rocznej i pięcioletniej).

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Pan [] pomimo, że korzysta z centralnego ogrzewania i ciepłej wody, to za korzystanie z ww mediów nie zapłacił wynajmującemu MZGM w Pile żadnej z dostarczonych mu faktur. Jego zadłużenie z tego tytułu na dzień 30 kwietnia 2015 r. wynosi [] zł (w tym zaległości odsetkowe na kwotę [] zł). W związku z zaległościami Pana [] z tego tytułu została skierowana sprawa do Sądu Rejonowego w Pile z powództwem o zapłatę za dostarczaną energię ciepłą.

Uprawnienie wynajmującego do pobierania przedmiotowych opłat wynika jednoznacznie z art. 9 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014.150 z dnia 31 stycznia 2014 r.). Powołane wyżej przepisy ustawy stanowią że w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Opłaty te mogą być pobierane tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Art. 2 ust. 1 pkt 8 cytowanej ustawy stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o opłatach niezależnych od właściciela należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, wody. Skoro Pan [] korzysta z dostarczanej przez wynajmującego energii cieplnej i ciepłej wody, nie mając jednocześnie zawartej bezpośrednio umowy z dostawcą (MEC Piła Sp. z o. o.), to jego podstawowym obowiązkiem jest dokonywanie opłat z tego tytułu. Skoro sytuacje dostarczania i rozliczania mediów i opłat uregulował ustawodawca wprost w ustawie, wynajmujący dostarcza ww media, a najemca jako ich odbiorca z nich korzysta i odnosi z tego realną korzyść w postaci ogrzewania mieszkania i ciepłej wody, to umowa w tym zakresie nawiązała się *per facta concludentia* (przez fakty dokonane), co wynika również z zasady swobody kontraktowania

określonej w Kodeksie cywilnym. Umowa może być w tym zakresie zawarta w dowolnej formie. Ponadto nie budzi żadnej wątpliwości, że korzystając z dostarczonej przez wynajmującego energii cieplnej najemca uzyskuje realną korzyść majątkową, a nie dokonując za to zapłaty jest bezpodstawnie wzbogacony. Stosownie do przepisu art. 405 Kodeksu cywilnego kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową obowiązany jest do zwrotu jej wartości. Nadmieniam, że Pan _____ jest jedynym w Pile najemcą w zasobach komunalnych, który podważa jakość dostarczanych mediów, nie potrafiąc jednak w żaden sposób udowodnić i wykazać na czym ta rzekomo zła jakość miałaby polegać.

Reasumując, wszelkie podnoszone przez _____ skargi i zarzuty w przedmiotowym zakresie są bezpodstawne, a rozstrzygnięcie sporu w tym zakresie należy do niezawisłego sądu.

Z poważaniem
Z UD. PREZYDENTA MIASTA

Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta

INSPEKTOR

Ewa Gruska

8. CZE. 2015