

Rudka, 20.11.2017 r.

SEK.1710.1.2017

**Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej
za pośrednictwem
Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Białymstoku**

WK
↓
N



Kontrolowany: Gmina Rudka
ul. Brańska 13
17-123 Rudka

Uchwała Kolegium RIO
Nr 5259/17 z dnia 20.12.2017
Oddalenie
Zastrzeżenie

ZASTRZEŻENIA KONTROLOWANEGO

do wystąpienia pokontrolnego znak: RIO.I.6001-10/17 z dnia 14.11.2017 r.

Kontrolowany wnosi zastrzeżenia do wystąpienia pokontrolnego znak: RIO.I.6001-10/17 z dnia 14.11.2017 r., doręzonego kontrolowanemu w dniu 15 listopada 2017 r., w zakresie zaleceń zawartych w punkcie 17 - obowiązku okresowego dokonywania rozliczenia faktycznych kosztów dostarczenia ciepła z wpłatami wniesionymi przez najemców na ten cel oraz rozliczenia „nadpłaty” z tytułu różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi przez Gminę na wytworzenie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania mieszkań a opłatami wniesionymi przez lokatorów.

Z ustaleń kontroli wynika, iż „W zakresie naliczania opłat za centralne ogrzewanie dostarczane do 4 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku Urzędu Gminy stosowano stawkę 3,13 zł za 1 m² powierzchni. Stawka ta została ustalona w dniu 2 lutego 2000 r.; z okazanej kalkulacji wynika, iż podstawę jej ustalenia stanowiły koszty zakupu oleju opałowego w 1999 r. (5.075,98 zł) podzielone przez łączną ogrzewaną powierzchnię (1.621,72 m²). Wnoszone opłaty za ogrzewanie nie były traktowane jako zaliczka na poczet faktycznych kosztów centralnego ogrzewania – nie dokonywano rozliczeń kosztów wytworzenia ciepła i wniesionych wpłat. Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów....opłaty niezależne od właściciela powinny być ustalane w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora energii, gazu, wody oraz obiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych. W świetle przywołanego przepisu opłaty te nie mogą obciążać najemców ponad faktycznie poniesione przez gminę koszty. Na podstawie kalkulacji kosztów wytworzenia ciepła w sezonie grzewczym 2016/2017, sporządzonej w trakcie kontroli przez Skarbnika Gminy, ustalono, że miesięczny koszt ogrzania 1 m² powierzchni wynosił 2,02 zł, tj. był o 1,11 zł niższy od faktycznych opłat pobranych od najemców. Na tej podstawie należy sformułować wniosek, że koszty ponoszone przez gminę związane z dostarczeniem ciepła do lokali były niższe od uzyskanych wpływów. Według obliczeń kontrolującego łącznie za 2016 r. ustalono należność ze sprzedaży energii cieplnej w lokalach mieszkalnych w kwocie wyższej o 3.213,34 zł od poniesionych przez gminę kosztów wytworzenia tej energii – str. 39-40 protokołu kontroli”.

Kontrolowany nie zgadza się z wnioskami dotyczącymi konieczności rozliczenia wskazanej kwoty nadpłaty.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zawierając umowy najmu lokali mieszkalnych strony tych umów zgodnie i dobrowolnie ustaliły wysokość opłat za centralne ogrzewanie w zryczałtowanej kwocie 3,13 zł. Odpowiadało to zarówno generalnej zasadzie swobody umów, wynikającej z art. 353¹ kodeksu cywilnego, jak i nie pozostawało w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.).

Następnie wskazać należy, że wyliczenie kontrolującego dotyczy tylko kosztów zakupu oleju opałowego, z całkowitym pominięciem pozostałych kosztów wytworzenia ciepła dostarczanego lokatorom – energii elektrycznej zużywanej przez kotłownię, wody, obsługi technicznej kotła c.o., kosztów zużycia, a w konsekwencji odtworzenia kotła c.o. i pozostałych urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania instalacji. Wreszcie, przedstawiona kalkulacja pomijała również możliwość stosowania jako składnika cenotwórczego stopy godziwego zysku wynajmującego, o którym mowa w art. 8a ust. 4b pkt 2 w/w ustawy.

W ocenie Gminy okoliczności powyższe wskazują z jednej strony na prawidłowość stosowanej zryczałtowanej opłaty za dostarczane lokatorom ciepło, a z drugiej – na brak podstaw prawnych do dokonywania rozliczeń. Przeciwnie – dokonanie wbrew zawartym umowom zwrotu jakichkolwiek kwot z tego tytułu świadczyłoby o ich nienależytym wykonywaniu, skutkującym z jednej strony nienależytym świadczeniem ze strony Gminy, a z drugiej strony bezpodstawnym wzbogaceniem najemców mieszkań.

Należy również wskazać, że kontrolujący jako podstawę do sformułowania wniosków o konieczności okresowego rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i wniesionych wpłat przyjął art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), który ma zastosowanie jedynie w przypadku podwyższania opłat, co w naszym przypadku nie miało miejsca.

Wobec powyższego, niniejszym składam zastrzeżenia do zalecenia nr 17 dotyczącego nałożenia na kontrolowanego obowiązku okresowego dokonywania rozliczenia faktycznych kosztów dostarczenia ciepła z wpłatami wniesionymi przez najemców na ten cel oraz rozliczenia z najemcami lokali mieszkalnych kwoty 3.213,34 zł odpowiadającej różnicy między wpłaconymi przez nich zaliczkami a faktycznymi kosztami wytworzenia ciepła za ostatni okres.

Jako podstawę zastrzeżeń wskazuję błędną wykładnię przepisów art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) oraz naruszenie przepisów art. 353¹ kodeksu cywilnego.

WOJT
Andrzej Jusztyniak