

Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Raciążek

z kontroli problemowej rozliczeń dotyczących ogrzewania Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” za 2025 r. oraz kontroli sprawdzającej realizację zaleceń pokontrolnych zawartych w protokole nr 7 z dnia 14 października 2024 r.

Nazwa jednostki kontrolowanej: Wspólnota Mieszkaniowa „Dom Nauczyciela” w Raciążku.

Kontrolę przeprowadzili członkowie Komisji Rewizyjnej

1. Wioletta Partycka – Wiceprzewodnicząca Komisji
2. Marzena Mania – członek Komisji
3. Łukasz Jeliński – członek Komisji

Termin kontroli: od 5 października 2026 r. do 12 października 2026 r.

Zakres kontroli: sprawdzenie rozliczeń kosztów ogrzewania Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” za 2025 r. oraz realizacji zaleceń pokontrolnych wynikających z protokołu nr 7 z dnia 14 października 2024 r.

Dokumenty wykorzystane w toku kontroli:

- faktury dotyczące ogrzewania za 2025 r.,
- dokumenty dotyczące Wspólnoty Mieszkaniowej, przekazane przez Dyrektora Szkoły, Pana Jacka Petrykowskiego,
- dokumenty dotyczące sposobu naliczania opłat za ogrzewanie,

Przebieg kontroli

Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę problemową rozliczeń dotyczących ogrzewania Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” za 2025 r. oraz kontrolę sprawdzającą realizację zaleceń pokontrolnych zawartych w protokole nr 7 z dnia 14 października 2024 r.

W toku kontroli Komisja zapoznała się z fakturami dotyczącymi ogrzewania za 2025 r. oraz dokumentacją dotyczącą sposobu naliczania opłat. W celu uzyskania dodatkowych informacji Komisja poprosiła o udzielenie wyjaśnień pracownika ds. księgowości, Panią Martę Tobiasz, oraz Sekretarza Gminy, Pana Michała Suchomskiego.



Ustalenia dotyczące realizacji zaleceń pokontrolnych

Komisja sprawdziła realizację zaleceń zawartych w protokole nr 7 z dnia 14 października 2024 r. i ustaliła, co następuje:

1. Zalecenie dotyczące pilnego opracowania umowy pomiędzy Urzędem Gminy a Wspólnotą Mieszkaniową i przedstawienia jej stronom do podpisu.

Komisja zapoznała się z umową zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową w 2003 r. W związku z potrzebą uregulowania zasad rozliczania kosztów ogrzewania sporządzono nową umowę, która została przedstawiona Wspólnocie Mieszkaniowej, jednak do dnia przeprowadzenia kontroli nie została podpisana.

Nowy sposób naliczania opłat za ciepło został wprowadzony Zarządzeniem nr 12/2026 z dnia 16.03.2026 r. Wójta Gminy Raciążek w sprawie ustalenia cen ciepła dostarczanego do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela”, położonego w Raciążku przy ul. Szkolnej 5.

2. Zalecenie dotyczące wprowadzenia objaśnień do wzoru kalkulacji opłat, tak aby osoby dokonujące rozliczeń wiedziały, jakie dane należy wpisywać i w jaki sposób prawidłowo wyliczać wysokość opłat dla Wspólnoty Mieszkaniowej.

Objaśnienia zostały uwzględnione w nowym sposobie naliczania opłat opracowanym w kwietniu 2026 r.

3. Zalecenie dotyczące przygotowania prawidłowego wyliczenia opłaty za ogrzewanie za październik, listopad i grudzień 2023 r. oraz przedstawienia Wspólnocie Mieszkaniowej wynikającego z tego wyrównania do zapłaty.

Z przekazanych Komisji informacji wynika, że zalecenie nie zostało wykonane.

4. Zalecenie dotyczące opracowania nowego sposobu naliczania kwoty obciążającej Wspólnotę Mieszkaniową za ogrzewanie.

W kwietniu 2026 r. opracowano nowy sposób naliczania opłat za ogrzewanie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela”. Przygotowanie kalkulacji powierzono osobie posiadającej wiedzę w zakresie rozliczania kosztów ogrzewania. Na podstawie opracowanych wyliczeń wprowadzono nowy sposób naliczania opłat.

Ustalenia dotyczące rozliczeń ogrzewania za 2025 r.

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” ma około 320 m² powierzchni grzewczej i obejmuje 9 lokali mieszkalnych.

Na podstawie przedłożonych faktur oraz uzyskanych wyjaśnień ustalono, że faktury za ogrzewanie za 2025 r. były opłacane terminowo. Według przekazanych informacji nie występowały zaległości w płatnościach.

Ogrzewanie budynku wspólnoty zapewniane jest z kotłowni szkoły. W kotłowni znajduje się licznik mierzący ilość ciepła wyrażoną w gigadżulach (GJ), jednak nie ma odrębnego podlicznika pozwalającego ustalić rzeczywiste zużycie ciepła przez sam budynek Wspólnoty Mieszkaniowej.

Z wyjaśnień pracownika ds. księgowości wynika, że przy wcześniejszym sposobie rozliczania wykorzystywano odczyty licznika udostępniane przez szkołę, a następnie dokonywano odpowiednich wyliczeń i doliczano należne opłaty. Nowy sposób naliczania, opracowany w kwietniu 2026 r., przewiduje opłatę stałą oraz opłatę zależną od ilości zużytego ciepła, wyrażonej w GJ.

W ramach kalkulacji uwzględniono również koszty związane z funkcjonowaniem kotłowni, w tym koszty stałe, amortyzację urządzeń, przeglądy i dozór techniczny oraz robociznę. W toku dyskusji zwrócono uwagę, że nie wszystkie składniki kosztów można bezpośrednio przypisać do budynku wspólnoty na podstawie odrębnego pomiaru jego zużycia.

Komisja wskazała, że brak odrębnego opomiarowania utrudnia jednoznaczne ustalenie rzeczywistej ilości ciepła zużywane przez wspólnotę oraz ocenę czy koszty ogrzewania są prawidłowo rozdzielane pomiędzy szkołę a budynek mieszkalny. Sam podział kosztów według powierzchni nie daje pełnej informacji o faktycznym zużyciu ciepła w obu budynkach.

W trakcie dyskusji podniesiono również kwestię zróżnicowanego zużycia ciepła przez poszczególne lokale, w tym sytuacji, gdy mieszkanie pozostaje niezamieszkane lub jego użytkownicy korzystają z ogrzewania w różnym zakresie. Komisja zwróciła uwagę, że brak indywidualnego pomiaru może utrudniać sprawiedliwy podział kosztów pomiędzy mieszkańców. Sposób wewnętrznego rozliczania kosztów przez wspólnotę nie został jednak szczegółowo ustalony w toku tej kontroli.

Komisja uznała, że na obecnym etapie nie jest możliwa pełna ocena skuteczności nowego sposobu naliczania opłat, ponieważ został on wprowadzony w kwietniu 2026 r. i nie obejmował całego sezonu grzewczego. Właściwa ocena będzie możliwa po zakończeniu sezonu grzewczego 2026/2027, po analizie rzeczywistych kosztów i zużycia ciepła.

Ustalenia dotyczące umów i dalszego sposobu zapewnienia ogrzewania

W toku kontroli Komisja omówiła również kwestie związane z zasadami dostarczania ciepła do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zapisami zawartymi w aktach notarialnych dotyczących sprzedaży lokali.

Z przedstawionych informacji wynika, że w aktach notarialnych zawarto zapisy dotyczące możliwości korzystania z urządzeń służących do dostarczania energii cieplnej, których właścicielem jest Gmina Raciążek. Komisja zwróciła uwagę, że lokale mieszkalne zostały sprzedane, a ich właścicielami mogą być obecnie osoby, które nie są związane ze szkołą ani z pracą w zawodzie nauczyciela.

W związku z tym Komisja wyraziła wątpliwości co do dalszego obowiązywania i zakresu tych ustaleń w przypadku zmiany właścicieli lokali, w szczególności w drodze sprzedaży lub dziedziczenia. W trakcie dyskusji wskazano na potrzebę przeanalizowania zapisów aktów notarialnych pod kątem możliwości zmiany dotychczasowych zasad korzystania z urządzeń grzewczych oraz ustalenia, czy i na jakich warunkach możliwe jest odłączenie budynku od instalacji grzewczej szkoły.

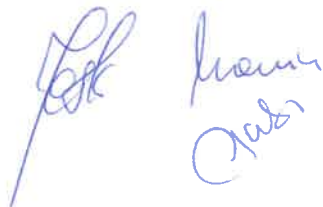
Komisja zwróciła również uwagę na konieczność jasnego określenia zasad ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją kotłowni, w tym kosztów przeglądów, napraw, amortyzacji i ewentualnych awarii urządzeń. Wątpliwości dotyczyły w szczególności zakresu, w jakim koszty te powinny obciążać wspólnotę, a w jakim szkołę.

W ocenie Komisji docelowym rozwiązaniem powinno być dążenie do zapewnienia wspólnocie niezależnego systemu ogrzewania, pozwalającego na samodzielne rozliczanie kosztów. Realizacja tego rozwiązania wymaga jednak uprzedniego przeanalizowania możliwości technicznych, kosztów inwestycji oraz uwarunkowań prawnych, w tym zapisów aktów notarialnych.

Wnioski i zalecenia Komisji Rewizyjnej

Na podstawie przeprowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna rekomenduje:

1. Podjęcie działań w celu wykonania niewykonanego zalecenia dotyczącego prawidłowego rozliczenia kosztów ogrzewania za październik, listopad i grudzień 2023 r. oraz przedstawienia Wspólnocie Mieszkaniowej ewentualnego wyrównania do zapłaty.



2. Doprowadzenie do aktualizacji i podpisania umowy regulującej zasady dostarczania ciepła i rozliczania kosztów ogrzewania pomiędzy Gminą Raciążek a Wspólnotą Mieszkaniową lub jej właściwym przedstawicielem.
3. Dokonanie po zakończeniu sezonu grzewczego 2026/2027 analizy nowego sposobu naliczania opłat, z uwzględnieniem rzeczywistego zużycia ciepła, wysokości poniesionych kosztów oraz porównania z rozliczeniami za 2025 r.
4. Przeprowadzenie analizy prawnej zapisów aktów notarialnych dotyczących korzystania z urządzeń grzewczych należących do Gminy Raciążek, w szczególności w zakresie możliwości zmiany dotychczasowych zasad w przypadku zmiany właściciela lokalu.
5. Podjęcie rozmów z przedstawicielem lub zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej w celu omówienia aktualnych zasad rozliczania ogrzewania oraz możliwości wprowadzenia rozwiązań pozwalających na bardziej przejrzyste i sprawiedliwe ponoszenie kosztów.
6. Podjęcie działań zmierzających do odłączenia budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” od instalacji grzewczej szkoły i zapewnienia mu odrębnego systemu ogrzewania, tak aby wspólnota samodzielnie ponosiła koszty związane z ogrzewaniem swoich lokali. Przed realizacją tego rozwiązania należy przeanalizować jego wykonalność techniczną i finansową oraz uwarunkowania prawne.

Zakończenie kontroli

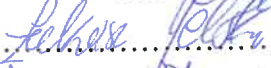
Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Komisji Rewizyjnej oraz jednostki kontrolowanej.

Na tym kontrolę zakończono.

Raciążek, 12.10.2026 r.

Data sporządzenia protokołu

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:

1. 
2. 
3. 

