

JESZCZE O NAGRZEJNIKOWYCH podzielnikach kosztów

W miesięczniku „Domy Spółdzielcze” nr 5/726 z maja 2011 r. zamieszczona została odpowiedź, jakiej Pan Krzysztof Dziewior udzielił jednemu z zarządców wspólnoty mieszkaniowej, proszącemu o poradę w rozwiązaniu niektórych problemów dotyczących rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań nagrzejnikowych podzielników kosztów.

Odpowiedź PT Autora jest ogólna, krótka i niestety całkowicie błędna. Jako Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii jesteśmy zobowiązani z całą mocą zaprotestować przeciwko treści tej odpowiedzi.

Pierwsze stwierdzenie: „Podzielnik kosztów jest wymysłem firm zachodnich, które zbierają w Polsce z tego tytułu żniwa”.

Komentarz:

Nagrzejnikowe podzielniki kosztów ogrzewania stosowane były w Polsce od lat 30. XX w., a ich przydatność potwierdził w roku 1936 Pierwszy Zjazd Ogrzewników Polskich.

II Wojna światowa, a następnie okres realnego socjalizmu, zastąpiły mechanizmy rynkowe najpierw drastyczną reglamentacją dostępu do wszelkich towarów, w tym nośników energii (w okresie wojny mieszkania były niedogrzone lub w ogóle nieogrzewane – nie było więc co dzielić), a następnie systemem nakazowo-rozdzielczym, w którym wykorzystywano się to, co władza dała, a oszczędzanie mogło w efekcie przynieść zmniejszenie przydziału na kolejny okres. Powrót do gospodarki opartej na zdrowych zasadach rynku – każdy płaci za zużyte przez siebie towary, a wszelkie postacie energii, w tym ciepło, są towarami – wymusiły potrzebę rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych zgodnie z indywidualnym zużyciem (żeby nie było wątpliwości, że ciepło jest towarem – radzimy zajrzeć do ustawy Kodeks Cywilny). Rozliczanie kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych

według indywidualnego zużycia rozpoczęło się w Polsce w 1992 r., ale już w 1991 r. Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, w uchwale z dnia 14 września 1991 r. w sprawie powszechnego wprowadzenia indywidualnego rozliczania ilości dostarczonej energii cieplnej, określił kierunki wdrażania systemu opomiarowania dostaw ciepła do lokali [MP z 1991 r. Nr 10, poz. 218].

Systemy rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie wskazań nagrzejnikowych podzielników kosztów funkcjonują w Polsce na podstawie obowiązującego prawa oraz według zasad określonych w Normach PN-EN 834 oraz PN-EN 835. Systemami rozliczeń według indywidualnego zużycia objętych jest ponad 3 mln mieszkań. Usługi rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych, na zlecenie zarządców tych budynków, wykonują firmy mające swoją siedzibę w Polsce i tu płacące podatki. Część z nich powstała jako spółki – córki przedsiębiorstw zagranicznych wyspecjalizowanych w tego typu działalności od kilkudziesięciu lat. Jest to naturalna konsekwencja ponad 50-letniego opóźnienia technologicznego w tej dziedzinie w naszym kraju, z powodów, o których była wcześniej mowa. Równocześnie pamiętać należy, że na tym obszarze naszego rynku działają również polskie firmy, które nie mają powiązań kapitałowych z firmami zagranicznymi. Nie będziemy wymieniali tych przedsiębiorstw, aby uniknąć posądzenia o kryptoreklamę.

Drugie stwierdzenie: „Jestem wrogiem takiego rozliczania. Proponuję odejście od takiego dzielenia kosztów centralnego ogrzewania”.



Komentarz:

O gustach się nie dyskutuje. Wróg to wróg – jego zbójce prawo! Natomiast propozycja odejścia od dzielenia kosztów zgodnie z indywidualnym zużyciem, niestety narusza obowiązujące w Polsce prawo i może być potraktowana jako nawoływanie do popełnienia przestępstwa.

Należy zatem przypomnieć, znane zarządcom budynków, ale jak widać nie PT Autorowi, przepisy w tym zakresie: ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 89/06 poz. 625, Nr 104/06 poz. 708, Nr 158/06 poz. 1123).

Trzecie stwierdzenie: „Niestety problem powstał na własne życzenie. Proponuję odejście od tego sposobu rozliczania stosowną uchwałą, jest tylko pytanie, czy uchwała ta zostanie przegłosowana”.

Komentarz:

Jak widać, w kolejnym zdaniu, PT Autor w dalszym ciągu nawołuje do łamania prawa przez zarządcę budynku. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że jakakolwiek uchwała wspólnoty mieszkaniowej lub walnego zebrania członków spółdzielni mieszkaniowej jest z mocy prawa nieważna, jeżeli jest sprzeczna z obowiązującym porządkiem prawnym, określonym w ustawach i wydanych z ich upoważnienia rozporządzeniach właściwych ministrów.

Czwarte stwierdzenie: „Należy pamiętać o tym, że właściciel lokalu ma prawo zakręcić swoje grzejniki. Robię to zresztą sam, choć nie mam podzielników ciepła, lecz licznik w swoim lokalu mieszkalnym”.

Komentarz:

Niestety, PT Autor myli się. Obowiązuje go bowiem, jak zresztą wszystkich innych użytkowników lokali, Rozporządzenie Ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.].

Całkowite wyłączenie grzejników w lokalu, czym chwali się PT Autor, na pewno narusza wymagania ppkt. 2 oraz 3 cytowanego przepisu, sprzyja bowiem zawilgoceniu lokalu.

Autor nie rozumie także, że ciepłomierz lokalowy zainstalowany w jego lokalu jest też tylko podzielnikiem kosztów, albowiem nie jest układem pomiarowo-rozliczeniowym, który służy do rozliczenia z przedsiębiorstwem energetycznym, a służy jedynie do ustalenia przez zarządcę udziału kosztów ogrzewania jego lokalu w kosztach ogrzewania całego budynku.

Nie rozumie także, że wyłączając grzejniki „karmi się” ciepłem od sąsiadów, a to, czy ma ciepłomierz czy nagrzejnikowe podzielniki kosztów, nie ma w tym przypadku znaczenia.

Wymagania cytowanego rozporządzenia powinny być przekazane przez zarządcę budynku użytkownikom lokali w formie regulaminu użytkowania lokali.

Zacytowane ostatnie dwa zdania z odpowiedzi PT Autora, udzielonej zarządcy budynku, wiążą się z problemem, który ten zarządca podnosi. Spotkał się on bowiem ze zjawiskiem nadmiernego oszczędzania, powodującego zwiększoną transmisję ciepła pomiędzy sąsiadującymi lokalami oraz zawilgoceniem tych lokali, których mieszkańcy nadmiernie obniżają temperaturę eksploatacyjną w pomieszczeniach. Równocześnie, jak podaje, mieszkańcy nie zgadzają się na zainstalowanie zaworów termostatycznych ograniczających obniżanie temperatury w lokalu poniżej 16°C. Zarządca budynku nie otrzymał jednak w tej sprawie od PT Autora kompetentnej odpowiedzi.

Wobec tego należy przypomnieć kolejny, powszechnie obowiązujący przepis, który reguluje to zagadnienie. Jest to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.].

KONKLUZJA

W myśl obowiązującego w Polsce prawa:

1 Rozliczanie kosztów ogrzewania lokali w budynkach wielolokalowych zgodnie z indywidualnym zużyciem – jest obowiązkowe (Prawo energetyczne).

2 Budynki wielolokalowe powinny być wyposażone w urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ogrzewania zgodnie z indywidualnym zużyciem (Rozporządzenie o warunkach technicznych dla budynków).

3 Regulatory temperatury przy grzejnikach powinny umożliwiać obniżanie temperatury w pomieszczeniach poniżej 16°C (Rozporządzenie o warunkach technicznych dla budynków).

4 Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania w swoim lokalu warunków niepowodujących naruszenia przepisów higieniczno-sanitarnych (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków).

Odpowiedź udzielona zarządcy wspólnoty mieszkaniowej przez Pana Krzysztofa Huberta Dziewiora jest więc błędna. ■