

(miejscowość, data)

(imię nazwisko  
adres)

(nazwa i adres spółdzielni)  
(nazwa i adres firmy  
rozliczającej koszty ogrzewania)

### Reklamacja

Składam reklamację w związku z błędnym rozliczeniem kosztów ogrzewania mojego lokalu za sezon grzewczy 2010/2011 i naliczeniem rażąco wysokiej dopłaty w kwocie 6825,66 zł.

Z zebranych danych wynika, że przy rozliczeniu kosztów ogrzewania w nieruchomości zastosowano niewłaściwe proporcje kosztów stałych i zmiennych. Ponadto w rozliczeniu nie uwzględniono poboru ciepła z powierzchni nieizolowanych przewodów c.o. (tzw. pionów) przechodzących przez poszczególne mieszkania (od parteru do IV piętra) oraz z powierzchni przegród międzymieszkaniowych (ścian i stropów). W przypadku pionów c.o. użytkownicy posiadający mieszkania na najwyższych kondygnacjach (III i IV piętro) korzystając z ogrzewania automatycznie na swój koszt ogrzewają lokale z tego pionu znajdujące się poniżej. Jeżeli odkręcam kaloryfer w moim lokalu na III piętrze, to z ciepła z pionu (na mój koszt) korzystają mieszkania z II, I piętra i parteru. Piony w tych lokalach grzeją, a użytkownicy pobierają ciepło, choć mogą mieć cały czas zakręcone kaloryfery. Użytkownicy ci paradoksalnie nic nie zapłacą w ramach partycypacji w kosztach zmiennych (przy zerowych wskazaniach ich podzielników), a faktyczne koszty ogrzewania tych mieszkań ciepłem z pionów i przegród (pozyskanie ciepła przez stropy) pokrywam ja oraz użytkownik lokalu z IV piętra, o ile też odkręcił grzejniki.

Pogląd powyższy znajduje potwierdzenie w opiniach biegłych (dowód: kopia opinii) i w orzecznictwie sądu. Na podstawie badań i analiz przyjmuje się, że mieszkania pobierają ciepło z pionów oraz (pobierają lub oddają) z sąsiednich mieszkań w wyniku procesu przenikania ciepła (przez ściany lub stropy) z pomieszczeń o wyższej temperaturze do pomieszczeń o niższej temperaturze. Specjaliści potwierdzili, że podzielniki kosztów ogrzewania rejestrują tylko ciepło emitowane przez grzejniki co skutkuje zafałszowaniem rozliczenia, ponieważ przy naliczaniu opłat nie jest brane pod uwagę ciepło pozyskiwane/oddawane przez wspomniane przegrody (ściany i stropy) i piony c.o. Błąd ten jest szczególnie rażący przy ustalonym przez spółdzielnię niskim poziomie kosztów stałych (w SM ..... tylko 40%), gdyż wówczas do rozdzielania między lokale z

zarejestrowanymi wskazaniem z podzielników jest znacznie większa kwota wyliczona z całosciowych kosztów. Innymi słowy im niższe koszty stałe, tym wyższe dopłaty dla użytkowników zmuszonych do używania ogrzewania z racji położenia lokali (najwyższe kondygnacje i lokale narożne). Mieszkania z niższych pięter mogą darmowo ogrzewać się z pionów i przegród, bo koszty ciepła i tak poniosą użytkownicy odkręcający kaloryfery.

W związku z powyższym nieuwzględnienie wymienionych czynników przy jednoczesnym stosowaniu niewłaściwej proporcji kosztów stałych (40% całosciowego kosztu ogrzewania nieruchomości) i zmiennych (60% koszty ogrzewania rozdzielane między użytkowników lokali na podstawie odczytów podzielników) skutkuje w moim przypadku rażąco niesprawiedliwym podziałem kosztów i naliczeniem nieracjonalnie wysokiej dopłaty.

W niniejszej sprawie, w dostarczonym rozliczeniu indywidualnym podano, że koszt ogrzewania nieruchomości wyniósł 142.650,55 zł dla rozliczanej powierzchni 7930 m<sup>2</sup>. Według przyjętej proporcji koszty stałe wyniosły tylko 57.060,22 zł (40% kwoty zł 142.650,55 zł) i zostały rozdzielone na wszystkich rozliczanych proporcjonalnie do metrażu ich lokali. A koszty zmienne (określone jako "koszty zużycia c.o.") wyniosły aż 85.590,33 zł (60% z kwoty zł 142.650,55 zł).

Bardzo wysoka dopłata - 6825,66 zł jest więc bezpośrednim skutkiem błędnej proporcji kosztów stałych i zmiennych oraz dużej dysproporcji w sumie odczytanych jednostek między moim lokalem a wskazaniem zarejestrowanymi w pozostałych.

Niskie lub zerowe wskazania odczytane z podzielników w innych lokalach powodują drastyczny wzrost ceny tzw. jednostki obliczeniowej, ponieważ przy minimalnym zużyciu (niska suma jednostek w całej nieruchomości) cena jednostki jest wyliczana z podzielenia kwoty 85.590,33 zł (60% kosztów w nieruchomości) przez ilość tzw. obliczeniowych jednostek zużycia wynikających z sumy odczytanych w nieruchomości jednostek.

W niniejszej sprawie koszt jednostki obliczeniowej wyniósł aż 2,591889 zł i po przemnożeniu przez liczbę jednostek w moim lokalu (przy uwzględnieniu współczynników) naliczono dopłatę 6825,66 zł.

W ekstremalnym przypadku (jeżeli np. media po raz kolejny nagłośnią fakt naliczania wysokich dopłat za ogrzewanie) oraz gdy ze strachu zdecydowana większość użytkowników całkowicie zakręci kaloryfery (zerowe wskazania na podzielnikach), to może dojść do sytuacji, że całość kwoty rozliczanej podzielnikami przypadnie tylko lokalom znajdującym się w najgorszych położeniach - na najwyższych piętrach i mieszkaniom narożnym, które muszą korzystać z ogrzewania (ponieważ dach i ściany zewnętrzne budynku nie grzeją). Wówczas dopłaty mogą być jeszcze dotkliwsze i sięgnąć kwot 10-20 tys. zł na lokal. **Generalnie im mniej lokali ma wskazania na podzielnikach to tym większy jest koszt jednostki, wyższa dopłata i bardziej rażąca niesprawiedliwość rozliczenia.** W skrajnym przypadku całość kosztów zmiennych (w bieżącym rozliczeniu wspomniana kwota 85.590,33 zł) może przypaść jednemu lokalowi,

gdyby stwierdzono zerowe wskazania w pozostałych.

Bezsporne jest, że w rzeczywistości lokale, w których w sposób racjonalny odkręca się kaloryfery, fizycznie nie są w stanie zużyć ciepła na kwoty rzędu 6-8 tys. zł. Potwierdzeniem absurdalności systemu jest też wielkość kosztu ogrzewania w przeliczeniu na m<sup>2</sup> mojego lokalu. Jeżeli naliczony koszt ogrzewania 7425,66 zł podzielimy przez metraż 67 m<sup>2</sup> = 110,83 : 12 mies. - to otrzymamy kwotę aż **9,24 zł/m<sup>2</sup>**. Nietrudno zauważyć, że stawka ta jest wyższa nawet od obowiązującego w spółdzielni ryczałtu (6 zł/m<sup>2</sup>) - czyli opłaty maksymalnej dającej możliwość nieograniczonego korzystania z ogrzewania. Warto też wskazać, że średni koszt ogrzewania w mojej nieruchomości (wykazany w rozliczeniu indywidualnym) w przeliczeniu na m<sup>2</sup> jest niewielki i wyniósł **1,50 zł/m<sup>2</sup>**.

Reasumując, mając na uwadze dobro obu stron i dążenie do sprawiedliwego rozliczenia faktycznie zużytego ciepła w moim lokalu, uprzejmie proszę o uwzględnienie opinii biegłego i dokonanie korekty kwoty do zapłaty poprzez przyjęcie, że zapłacę dwukrotność średniego kosztu ogrzewania w nieruchomości, czyli dla mojego mieszkania opłata kształtowałaby się następująco:

średni koszt ogrzewania za sezon 2010/2011 - 1,50 zł/m<sup>2</sup> x 2 x 67 m<sup>2</sup> (metraż mojego lokalu) x 12 mies. = 2412 zł.

**Ponadto proszę o podjęcie przez radę nadzorczą spółdzielni uchwały w zakresie zmiany proporcji rozliczania kosztów ogrzewania. Nawiązując do opinii prof. Pieńkowskiego i prawomocnych orzeczeń sądowych proponuję przyjąć proporcję 80:20 (80% - koszty stałe, 20% koszty rozliczane podzielnikami). Ponadto proszę przyjąć w regulaminie rozliczenia ciepła tzw. minimalną ilość jednostek dla każdego lokalu. Rozwiązanie to w połączeniu ze zmianą proporcji pozwoli wyeliminować drastyczne błędy w rozliczeniach i kominowe dopłaty.**

(podpis)

Załącznik: kopia opinii

Opracował: Stanisław Bartnik, tel. 605 24 98 27, e-mail: [stanislawbartnik@slonecznystok.pl](mailto:stanislawbartnik@slonecznystok.pl)