

Nie wolno samemu zdjąć kaloryferów

Pan Dariusz uznał, że za dużo płaci za ogrzewanie. Dlatego podczas remontu zdemontował kaloryfery w mieszkaniu i w ten sposób odciął się od sieci. - Kiedy powiadomiłem o tym wspólnotę, usłyszałem, że nie mam prawa demontować grzejników, a za ogrzewanie i tak będę musiał płacić! - skarży się czytelnik. - Czy wspólnota może naliczać mi opłaty za CO, z którego po zdjęciu grzejników nie korzystam? Czy rzeczywiście nie wolno zdejmować grzejników? Dlaczego ktoś ma za mnie decydować, jak mam ogrzewać swoje mieszkanie?

Krystyna Jełowicka
dgp@infop.pl

W tym przypadku prawo jest po stronie zarządu wspólnoty. Grzejniki bowiem, niezależnie od tego, czy ogrzewają mieszkanie, lokal usługowy czy klatkę schodową, są integralną częścią instalacji grzewczej budynku, a ta ma służyć w równej mierze całej społeczności. Należy je więc uznać za część wspólną nieruchomości, a właściciel jest zobowiązany korzystać z nieruchomości wspólnej w taki sposób, by nie utrudniać tego innym. Jak wyjaśnia Wojciech Jan Konieczny,

dyrektor zarządzający TBS Warszawa Północ, instalacja jest tak obliczona i zaprojektowana, by dostarczyć optymalną ilość ciepła do wszystkich lokali.

Likwidacja grzejnika bądź jego dodatkowe zainstalowanie w budynku wielorodzinnym są niezgodne z prawem. Jego usunięcie zaburza przepływ i zmienia parametry grzewcze, co w konsekwencji zakłóca bilans cieplny budynku. Jeśli zdemontujemy grzejnik, więcej energii cieplnej pobierzemy z przechodzącego przez mieszkanie pionu, będziemy też w większym stopniu korzystać z ciepła pobranego od sąsiadów. Trzeba pamiętać, że ciepło przenika przez przegrody budowlane. Jeśli obniżymy temperaturę w jednym pomieszczeniu, przez ściany i stropy będzie do niego przenikać więcej ciepła z lokali położonych obok, a to będzie oznaczało większe zużycie, a więc i wyższe koszty po stronie sąsiadów.

Podstawa prawna

Art. 45a ustawy - Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54, poz. 348)
Art. 13.1 ustawy o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85, poz. 388)

ODPOWIEDŹ EKSPERTA



WOJCIECH
JAN KONIECZNY

dyrektor zarządzający
TBS Warszawa Północ

Za stan instalacji grzewczej odpowiada właściciel budynku oraz jego zarządca. Nie mogą więc podchodzić biernie do działań mieszkańców. Fakt zdjęcia grzejnika z instalacji nakłada na zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązek powiadomienia nadzoru budowlanego o samowolnych działaniach podjętych przez mieszkańca, nadzór zaś może zastosować w stosunku do właściciela lokalu, w którym wprowadzono zmiany, sankcje zarówno prawne, jak i finansowe. Każdy budynek powinien być eksploatowany zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi użytkowania, co oznacza zgodność z rozporządzeniem ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie warunków

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U. z 1999 r. nr 74, poz. 836). Zarząd, ignorując informacje o dokonaniu zmian w instalacji ze strony mieszkańca, naraża się na możliwość wystąpienia przeciwko konkretnej osobie - zarządcy lub właścicielowi nieruchomości, o pokrycie kosztów przywrócenia stanu pierwotnego zgodnego z projektem budowlanym, oraz pokrycie kosztów ekspertyz technicznych lub zwrotu kosztów utraconych przez pozostałych mieszkańców danej nieruchomości. Podjęcie odpowiedniego działania przez zarząd, zarządcę lub właściciela pozwala przenieść całą odpowiedzialność na tego, kto takiej nieprawnej zmiany dokonał.

Koszty ogrzewania mieszkania, niezależnie od tego, czy rozłożone na cały rok, czy też ponoszone tylko w okresie grzewczym, nie są obojętne dla kieszeni

Jak powinno być rozliczane ciepło w budynkach wielorodzinnych

Koszty stałe zakupu ciepła dla budynku ustala się zgodnie z powierzchnią lub kubaturą zajmowanych lokali. Koszt ogrzewania poszczególnych lokali natomiast może być określany na trzy sposoby. W nowych obiektach, w których instalacje są rozprowadzone poziomo, oblicza się go według wskazań ciepłomierzy w lokalach. Tam, gdzie przez mieszkania przechodzą pionowe grzewcze i określenie dokładnego zużycia nie jest możliwe, koszty wylicza się na podstawie wskazań podzielników, które pozwalają uchwycić proporcje poboru ciepła w poszczególnych mieszkaniach. Tam, gdzie

mierników nie ma, nalicza się je według powierzchni lokali. Koszty przygotowania ciepłej wody określa się ze wskazań wodomierzy lub w przeliczeniu na liczbę mieszkańców, którzy z tej wody korzystają, zaś koszty ogrzewania części wspólnych budynku dzieli się proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury mieszkań. Właściciel lub zarządca budynku powinien przy tym uwzględnić współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, a wybraną metodę podziału kosztów umieścić w podanym do wiadomości ogółu regulaminie.