**Koszty utrzymania mieszkań jak podatek od pustostanów?**

**Koszty utrzymania mieszkań rosną. To sprawia, że posiadanie pustego lokalu staje się coraz droższe. Jednocześnie spada tolerancja wspólnot i spółdzielni wobec nieogrzewanych mieszkań.**

**Mieszkaniowa drożyzna - tak często jest podsumowywana obecna sytuacja. Nie musi chodzić wcale o koszty wynajmu, zakupu mieszkań lub budowy domów. Dla osób, które już posiadają swoje lokum i nie zamierzają go zmieniać w najbliższym czasie, bardzo ważną kwestią stają się koszty utrzymania lokalu lub domu. Wystarczy wspomnieć, że w latach 2022 - 2024 samo ciepło sieciowe podrożało o około dwie trzecie. Wraz ze wzrostem kosztów ogrzewania spada tolerancja wspólnot i spółdzielni dotycząca utrzymywania wyziębionych pustostanów. Wyższe koszty utrzymania lokali nie są podatkiem od pustostanów, ale w pewnym zakresie mogą działać właśnie jak taki podatek.**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***Przez ostatnie lata znacząco wzrosły nie tylko koszty ogrzewania. Podrożał też chociażby prąd i wywóz odpadów. Pamiętajmy również o opłacie eksploatacyjnej na rzecz spółdzielni oraz zaliczkach płaconych wspólnocie mieszkaniowej.***

l ***Widzimy coraz mniejszą tolerancję w stosunku do nieogrzewanych mieszkań, które wyziębiają sąsiednie lokale. Wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie wprowadzają między innymi minimalne opłaty za zużytą energię cieplną lub montują specjalne zawory i głowice termostatyczne.***

l ***Jeżeli chodzi o domy, to ich właściciele sami decydują o ogrzewaniu. Dłuższe utrzymywanie niskiej temperatury przyczynia się jednak do degradacji budynku, a z kolei doglądanie pustego domu bywa kłopotliwe.***

***Poniżej prezentujemy inne ciekawe aspekty wzrostu kosztów utrzymania mieszkań i domów, które są raczej rzadko poruszane przez media.***

**Przez ostatnie lata mocno zdrożało nie tylko ogrzewanie**

Już wcześniej pojawiła się wzmianka o tym, że przez trzy lata (2022 r. - 2024 r.) średni koszt ogrzewania lokalu mieszkalnego z miejskiej sieci wzrósł o około dwie trzecie. Warto dodać, że był to skumulowany efekt rocznych wzrostów cen ciepła sieciowego podawanych przez GUS:

l 2022 r. - wzrost o 16,5%

l 2023 r. - wzrost o 33,3%

l 2024 r. - wzrost o 7,1%

Jeżeli chodzi o bieżący rok, to przez pierwsze trzy kwartały energia cieplna podrożała zaledwie o 0,7%. Pamiętajmy jednak, że system rządowych dopłat do cen ciepła przestał działać w połowie 2025 roku. Medialne doniesienia mówią o tym, że w najbliższym czasie około jedna czwarta odbiorców korzystających z lokalnych ciepłowni może doświadczyć podwyżek na poziomie do 20%. Rząd przewidział bon ciepłowniczy, ale z ograniczeniem dochodowym. „*Podobny mechanizm kompensacyjny nie dotyczy np. opłat administracyjnych na rzecz wspólnoty lub spółdzielni oraz wpłat na fundusz remontowy, które są naliczane niezależnie od faktu użytkowania lokum*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Coraz trudniej jest posiadać nieogrzewane mieszkanie**

Niekorzystna dla właścicieli mieszkaniowych pustostanów jest również polityka wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni. Przez lata, wraz ze wzrostem cen ciepła spadała bowiem tolerancja dla sąsiadów, którzy ogrzewają się kosztem właścicieli innych lokali (utrzymując w swoim „M” niską temperaturę). W tym kontekście warto przypomnieć chociażby *Orzeczenie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 października 2014 r. (sygn. akt: II C 1386/13)*. „*Łódzki sąd oddalił pozew jednej z mieszkanek bloku, która nie godziła się, że musi zapłacić za minimum 10 GJ w sezonie grzewczym, plus koszty stałe. Można przypuszczać, że przez lata wzrosła popularność tego typu rozwiązań, czyli minimalnych kosztów ogrzewania*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Trzeba zwrócić uwagę, że wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie także w inny sposób walczą z problemem niedogrzania niektórych lokali (szczególnie pustostanów). Przykładem jest obowiązkowe montowanie w mieszkaniach zaworów termostatycznych, w przypadku których najniższa nastawa temperatury to 16°C. „*Nawiasem mówiąc, jest to zgodne z paragrafem 134 ustęp 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Co ciekawe, wspomniany przepis obowiązuje już od 2002 roku, ale dopiero teraz w niektórych budynkach wymieniane/montowane są zawory i głowice termostatyczne*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Są też inne rozwiązania. Mianowicie, nierzadko w regulaminach rozliczania kosztów ciepła pojawia się zobowiązanie właścicieli do utrzymywania w mieszkaniu minimalnej temperatury - zwykle 16 stopni Celsjusza. Pamiętajmy również, że *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2273)* przy rozliczeniu w oparciu o podzielniki kosztów nakazuje wyznaczenie minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła z uwzględnieniem konieczności utrzymania minimalnej temperatury w mieszkaniu. „*Wszystkie powyższe rozwiązania oczywiście nie mają nic wspólnego z typowym podatkiem od pustostanów, ale ich efektem jest zwiększanie kosztów, które ponosi właściciel pustego i niewynajętego lokalu*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**W przypadku domów sytuacja może być nieco inna …**

Jeżeli chodzi o puste domy jednorodzinne, które w Polsce nie stanowią rzadkości, to kwestia ogrzewania pustostanów wygląda nieco inaczej. Nie tylko dlatego, że wynajęcie domu w polskich warunkach bywa trudne, a rynek najmu takich budynków jest mały (zwłaszcza poza większymi miastami). W przypadku pustego domu, każdy właściciel oczywiście sam podejmuje decyzje o utrzymywanej w środku temperaturze. Jej utrzymanie wiąże się nie tylko z kosztami, ale również nierzadko z koniecznością stałego doglądania instalacji grzewczej. „*Alternatywą może być niestety stopniowa degradacja i utrata wartości nieogrzewanego domu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**