**Wspólnota już teraz musi podnieść koszty ogrzewania?**

**Bezprecedensowy wzrost kosztów eksploatacji mieszkań to ostatnio bardzo głośny temat. Wyjaśniamy, dlaczego wyższe koszty ogrzewania już teraz są odczuwalne.**

**Niespotykany wcześniej wzrost kosztów eksploatacyjnych dla właścicieli mieszkań to temat, który w ostatnim czasie bardzo często poruszają media. Trudno się temu dziwić, bo niektóre osoby będą musiały wnosić na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni opłaty np. dwa razy wyższe niż jeszcze niedawno. Taka sytuacja wzbudza kontrowersje i nierzadko jest powodem pretensji kierowanych do zarządcy budynku. Właściciele mieszkań i spółdzielcy dziwią się, że rosnące koszty ogrzewania już teraz tak bardzo podwyższyły comiesięczne opłaty. Warto zatem wyjaśnić, dlaczego konieczne jest uwzględnienie wyższych kosztów ogrzewania jeszcze przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. To ciekawy temat, ponieważ niedawno rząd wydał specjalne rozporządzenie ustalające, jak powinny być rozliczane koszty ogrzewania.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Niedawne rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska potwierdza, że koszty ogrzewania mieszkań powinny być dzielone na 12 miesięcy.***

l ***Podwyżka kosztów dotyczących nieruchomości wspólnej również jest przesłanką do podniesienia opłat pobieranych od właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw (własnościowego i lokatorskiego).***

l ***Wspólnota lub spółdzielnia zarządzająca budynkiem powinna dążyć do tego, aby po podsumowaniu sezonu grzewczego nie powstały duże nadpłaty albo niedopłaty.***

***Poniżej zaprezentowaliśmy więcej informacji na temat tego, jak powinny być rozliczane wyższe koszty ogrzewania oraz inne podwyżki związane z eksploatacją budynku.***

**Roczny cykl rozliczeń kosztów ogrzewania to norma**

W ramach odpowiedzi na podwyżki, niektóre osoby chciałyby wiedzieć, czy wyższe koszty ogrzewania już teraz muszą wpływać na koszty eksploatacyjne ich lokalu. Ma to związek z faktem, że zarządcy budynków wielorodzinnych w ramach odpowiedzi na nowe taryfy dotyczące ciepła sieciowego i cen gazu, szybko aktualizują wysokość miesięcznych zaliczek na ogrzewanie. Taka praktyka posiada uzasadnienie finansowe, ponieważ pozwala ona rozłożyć wyższe koszty ogrzewania na większą liczbę miesięcy. „*Gdyby aktualizacja nastąpiła z opóźnieniem, to podwyżka opłat byłaby bardzo drastyczna*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Co więcej, przepisy potwierdzają, że koszty ogrzewania lokalu powinny być rozliczane w cyklu rocznym. Zaliczki na poczet wspomnianych kosztów właściciele i spółdzielcy muszą płacić nawet poza sezonem grzewczym. Potwierdzenie stanowią przepisy *Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. 2021 poz. 2273).*

Warto pamiętać, że to rozporządzenie o rekordowo długiej nazwie jedynie potwierdziło praktyki wspólnot i spółdzielni, które już od bardzo długiego czasu rozliczają ogrzewanie w cyklu rocznym. „*Jest to zasada niezależna od tego, w jaki sposób następuje zliczanie zużytego ciepła - to znaczy na podstawie ciepłomierzy lub podzielników*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Nie tylko koszty ogrzewania windują zaliczki i opłaty**

Oczywiście, nie tylko wyższe koszty ogrzewania poszczególnych lokali w ostatnim czasie są przyczyną aktualizacji zestawień z opłatami przesyłanych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie. Rosną także koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. „*Do tej kategorii zaliczamy między innymi koszty prądu zużywanego w częściach wspólnych bloku lub kamienicy oraz koszty ogrzewania wspomnianych części*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Warto przypomnieć, że o zasadach rozliczania kosztów utrzymania części wspólnych budynku mówią odpowiednie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388). Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną powinny być płatne co miesiąc, o czym informuje artykuł 15 wspomnianego aktu prawnego. Aktualizacja wysokości zaliczek wymaga odpowiedniej uchwały wspólnoty mieszkaniowej. „*Ewentualny opór właścicieli mieszkań (nawet posiadających większość) będzie bezcelowy, gdyż wyższe koszty tak czy inaczej trzeba ponieść (z ewentualnymi odsetkami)*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Informacje o comiesięcznym wnoszeniu opłat na pokrycie kosztów eksploatacji budynku zawiera również ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27). „*Ten wielokrotnie zmieniany akt prawny dotyczy sytuacji posiadaczy spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do mieszkań oraz właścicieli mieszkań w blokach, którymi zarządza spółdzielnia*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Zarządca budynku musi dbać o stabilność finansową**

Przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wspomnianego rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. nie wskazują, że wyższe spodziewane koszty ogrzewania od razu powinny przekładać się na opłaty ponoszone przez właścicieli mieszkań, spółdzielców i pośrednio najemców. „*Taka zasada jest jednak powszechnie stosowana i wynika z samej logiki opłacania zaliczek na poczet kosztów*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Zarządca budynku powinien dążyć do tego, aby ustalone miesięczne zaliczki zapewniały bezpieczeństwo finansowe i możliwość bieżącego regulowania opłat. „*Z drugiej strony, niewskazane jest ustalanie zaliczek na poziomie, który będzie skutkował ciągłym powstawaniem sporych nadpłat*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)