

ROZLICZANIE CIEPŁA BEZ TAJEMNIC - OSZCZĘDZANIE CZY DOGRZEWANIE KOSZTEM SĄSIADA?

Jak działa gospodarka ciepła w bloku i dlaczego wprowadziliśmy minimalne koszty zużycia

W ostatnich tygodniach do biura Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” wpłynęło kilka zapytań od mieszkańców, którzy czują się poszkodowani rocznym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania. Argumentacja naszych rozmówców wydaje się na pierwszy rzut oka logiczna: *„Przez całą zimę miałem zakręcone kaloryfery, w mieszkaniu było chłodno, a Spółdzielnia i tak naliczyła mi opłatę zmienną. Przecież to karanie za oszczędność energii!”*

Jako Zarząd doskonale rozumiemy intencje osób, które chcą minimalizować swoje rachunki i działać proekologicznie. Jednak fizyka budowli wielolokalowych rządzi się swoimi prawami, a rolą Spółdzielni jest dbanie o sprawiedliwy podział kosztów i bezpieczeństwo techniczne całego budynku. Poniżej szczegółowo wyjaśniamy, dlaczego całkowite wyłączenie ogrzewania w bloku nie oznacza rachunku „zero” i jak realnie wpływać na opłaty.

FIZYKA NIE ZNA POJĘCIA „IZOLACJI ABSOLUTNEJ”

Podstawowym błędem w myśleniu o ogrzewaniu mieszkania w bloku jest traktowanie go jak wolnostojącego, idealnie odizolowanego domu. W budynku wielorodzinnym lokale są pooddzielane ścianami wewnętrznymi i stropami, które nie posiadają izolacji termicznej (w przeciwieństwie do ścian zewnętrznych). Prawa termodynamiki są nieubłagane: ciepło zawsze przemieszcza się z obszaru o wyższej temperaturze do obszaru o temperaturze niższej.

Jeśli zakręca Państwo grzejniki w swoim salonie do zera, temperatura w nim nie spadnie do 0°C czy 5°C, nawet przy silnych mrozach. Zazwyczaj termometr wskaże około 17–19°C. Skąd bierze się to ciepło? Przenika ono przez ściany od Państwa sąsiadów, którzy swoje grzejniki mają włączone. Mówiąc wprost: zakręcając kaloryfery, nie przestają Państwo ogrzewać mieszkania – po prostu zaczynają Państwo ogrzewać je na koszt osób mieszkających obok, nad lub pod Państwem. Ich grzejniki muszą zużyć znacznie więcej energii, by skompensować ucieczkę ciepła do Państwa „oszczędnego” lokalu.

SOLIDARNOŚĆ SPOŁECZNA, CZYLI PO CO NAM „WIDEŁKI”?

Aby zapobiegać takim zjawiskom i chronić mieszkańców przed nieświadomym dotowaniem swoich sąsiadów, Rada Nadzorcza uchwaliła **Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła (Uchwała nr 6/2026)**. Wprowadza on system tzw. widełek kosztowych (koszt minimalny i maksymalny):

- **Minimalny koszt zmienny:** Stanowi równowartość 50% średniego jednostkowego zużycia ciepła w danym budynku w przeliczeniu na metr kwadratowy. Każdy lokal, niezależnie od

wskazań podzielnika, musi tę minimalną wartość pokryć, ponieważ udowodniono, że taką ilość ciepła i tak pobrał z bryły budynku.

- **Maksymalny koszt zmienny:** Wynosi 250% średniej jednostkowej. Chroni z kolei osoby, które np. mają mieszkania narożne lub szczytowe i naturalnie zużywają więcej energii, by w ich lokalach było ciepło. Różnice te są bilansowane w ramach całej nieruchomości.

Dzięki temu podział kosztów staje się sprawiedliwy. Osoby całkowicie zakręcające termostaty partycypują w ciepłe, które realnie pobierają od sąsiadów, a osoby grzejące normalnie nie są obciążane horrendalnymi nadwyżkami.

Wychładzanie mieszkania to niszczenie wspólnego mienia

Drugim kluczowym powodem wprowadzenia obostrzeń są kwestie sanitarno-budowlane. Obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku Domowego wprost zakazuje dopuszczania do spadku temperatury wewnątrz lokalu poniżej 16°C. W niedogrzanych pomieszczeniach bardzo szybko dochodzi do punktu rosy – wilgoć z powietrza skrapla się na zimnych ścianach, co jest bezpośrednią przyczyną rozwoju pleśni i grzybów ściennych. Koszty usuwania takich szkód, osuszania bryły budynku i odgrzybiania są gigantyczne i uderzają w budżet całej społeczności.

JAK ZATEM OSZCZĘDZAĆ, ABY REALNIE ZYSKAĆ?

Oszczędzanie energii jest jak najbardziej wskazane, ale musi być realizowane w sposób racjonalny. Poniżej prezentujemy oficjalne zalecenia techniczne SM „Osiedle Starówka”:

1. **Zamiast „0” wybierz „1” lub „śnieżynkę”:** Opuszczając mieszkanie na czas pracy lub wyjazdu weekendowego, zmniejsz nastawę zaworu, ale nie wyłączaj go całkowicie. Utrzymanie stałej temperatury na poziomie 17-18°C wymaga mniej energii niż nagłe, gwałtowne dogrzewanie wychłodzonego mieszkania po powrocie.
2. **Wietrz z głową (zasada 5 minut):** Przed otwarciem okna bezwzględnie zakręć głowicę termostatyczną. Otwórz okno szeroko na 5 do maksymalnie 10 minut. Powietrze wymieni się błyskawicznie, a ściany i meble nie zdążą oddać swojego ciepła. Po zamknięciu okna, odczekaj 3 minuty i ponownie włącz grzejnik. Stałe uchylone okno w zimie to najprostsza droga do gigantycznego rachunku – podzielnik umieszczony pod oknem rejestruje ogromny strumień zimnego powietrza i zacznie naliczać jednostki w alarmującym tempie.
3. **Zapewnij swobodną cyrkulację:** Zadbaj, aby kanapy, biurka czy ciężkie zasłony nie blokowały grzejnika. Ciepłe powietrze musi swobodnie unosić się do góry i rozchodzić po pokoju.

Mamy nadzieję, że powyższe wyjaśnienia pozwolą Państwu spojrzeć na system rozliczeń jako na mechanizm gwarantujący sąsiedzką uczciwość. W razie dodatkowych pytań lub wątpliwości, dział księgowości i administracji Spółdzielni przy ul. Schillera 4 pozostaje do Państwa dyspozycji.