



# Problematyka rozliczeń kosztów ogrzewania w spółdzielniach mieszkaniowych

**Opracowanie sfinansowane ze środków  
Rządowego Programu  
Rozwoju Organizacji Obywatelskich  
na lata 2018-2030**



Program Rozwoju  
Organizacji  
Obywatelskich  
na lata 2018-2030  
**PROO**



Narodowy Instytut Wolności  
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego

Opracowanie udostępniane jest w trybie licencji dostępu wolnego.  
Korzystanie, powielanie oraz udostępnianie jest całkowicie bezpłatne.  
Jedynym warunkiem jest wskazanie źródła oraz podanie łącza (linku) do strony www.

Iwona Dorota Kudaj

# **Problematyka rozliczeń kosztów ogrzewania w spółdzielniach mieszkaniowych**

ŁÓDŹ 2021

# **Wprowadzenie**

## **Abstrakt**

Celem niniejszego opracowania jest nakreślenie problematyki rozliczeń kosztów ogrzewania w spółdzielniach mieszkaniowych, dokonywanych przy użyciu podzielników kosztów ogrzewania (tzw. podzielników ciepła). Rozliczenia te są przedmiotem licznych kontrowersji i zainteresowania polityków, prasy oraz organizacji społecznych. Niniejsze opracowanie przedstawia ramy prawne i uwarunkowania techniczne przedmiotowych rozliczeń, jak również stanowi analizę przyczyn potencjalnych nieprawidłowości. Może ono być pomocne przy weryfikacji poprawności otrzymywanych przez mieszkańców lokali rozliczeń oraz w ich sporach ze spółdzielniami mieszkaniowymi.

## **Spółdzielnie mieszkaniowe**

Spółdzielnie mieszkaniowe pozostają w polskim mieszkalnictwie szeroko rozpowszechnioną formą organizacyjną. Według wyników spisu powszechnego z 2011 r., mieszkania stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych stanowiły natenczas 18,3% ogółu mieszkań zamieszkałych (Główny Urząd Statystyczny 2013). Odsetek mieszkań spółdzielczych stale się zmniejsza, a w ramach spółdzielni mieszkania lokatorskie wypierane są przez mieszkania własnościowe. Niemniej jednak, według najnowszych danych statystycznych z 2018 r., spółdzielnie zajmują drugie miejsce wśród właścicieli mieszkań, zaraz po osobach fizycznych (Główny Urząd Statystyczny 2019).

Na ziemiach polskich pierwsze organizacje tego typu powstały jeszcze w 1890 r., kolejne zaś powstawały po odzyskaniu niepodległości przez Polskę w następstwie I wojny światowej. Nie zyskały one jednak istotnego znaczenia w okresie międzywojennym, ich udział w ogólnym zasobie mieszkaniowym pozostał niewielki. Daleko istotniejsze znaczenie uzyskały natomiast w okresie Polski Ludowej (Cesarski 2011).

W ramach ówczesnego ustroju społeczno-gospodarczego preferowanym modelem własności była tzw. własność społeczna. Władze komunistyczne nieprzychylnie patrzyły na indywidualną własność mieszkań. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Polaków odbywało się zatem głównie za pośrednictwem spółdzielni mieszkaniowych (Strzelczyk 2019, rozdz. 10). Przy tym charakter prawny tych spółdzielni pozostawał dość specyficzny. Zarówno w klasycznym, jak i współczesnym ujęciu spółdzielnię uważa się za osobę prawną typu korporacyjnego, której wyróżnikiem jest działanie w interesie ekonomicznym zrzeszonych w niej członków. Natomiast ówczesne regulacje traktowały

spółdzielnie wszelkiego rodzaju raczej jako przedłużenie państwa, podporządkowując ich działalność narodowemu planowi gospodarczemu (Osajda 2021, art. 1). W ślad za tym także spółdzielcze prawo mieszkaniowe charakteryzowało się przeplataniem się cywilnoprawnych i administracyjnoprawnych metod regulacji (Strzelczyk 2019, rozdz. 10).

Niestety, skutkiem tego w polskiej kulturze zakorzeniło się postrzeganie spółdzielni mieszkaniowej jako swego rodzaju ciała obcego względem mieszkańców lokali znajdujących się w jej zasobach. Zerwania z tą optyką i budowania podmiotowości obywateli w ramach spółdzielni nie ułatwia fakt, że nierzadko ich zarządy w istocie wydają się niezbyt wysoko cenić wewnętrzną demokrację.

Działalność spółdzielni opiera się na przepisach prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W świetle tych przepisów, spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą (art. 1 pr. społ.), a celem tej działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 u.s.m.).

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy spółdzielczej mienie jej członków. Może ona ponadto budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali albo odrębnej własności lokali, budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na swoich członków, udzielać swoim członkom pomocy w budowie takich domów, a także budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży lub wynajmu znajdujących się w nich lokali (art. 1 ust. 2 i 3 u.s.m.).

W praktyce od lat odsetek nowych mieszkań oddawanych do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe w ogólnej liczbie nowych mieszkań systematycznie spada (Ministerstwo Rozwoju 2020). Zdaje się to wskazywać, że spółdzielnie nie są zainteresowane rozwojem własnych zasobów mieszkaniowych, a skupiają się na wykonywaniu swojej funkcji zarządczej.

Lokale spółdzielcze mogą być przedmiotem spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu albo spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu. Spółdzielcze prawo własnościowe stanowi w zamyśle ustawodawcy kategorię przejściową i ma być systematycznie zastępowane

przez odrębną własność lokali. Od 31 lipca 2007 r. obowiązuje zakaz ustanawiania dalszych praw tego rodzaju (Strzelczyk 2019, rozdz. 10).

Spółdzielcze prawa do lokalu obu kategorii stanowią tytuł prawny korzystania z lokalu oraz wiążą się z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielcze prawo własnościowe jest przy tym ograniczonym prawem rzeczowym, podlegającym obrotowi na normalnych zasadach. Spółdzielcze prawo lokatorskie może przysługiwać wyłącznie jednej osobie albo małżonkom i jest niezbywalne. Każde z praw może zostać przekształcone na żądanie w odrębną własność lokalu, jednakże w przypadku spółdzielczego prawa lokatorskiego wymaga to wcześniejszej spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu (art. 9 i n. u.s.m.; art. 244 k.c.). Szczegółowe omówienie różnic między dwiema kategoriami spółdzielczych praw do lokalu przekracza ramy niniejszego opracowania.

Liczbowo mieszkania zamieszkane tytułem spółdzielczego prawa własnościowego znacząco przeważają nad zamieszkanyimi tytułem spółdzielczego prawa lokatorskiego (Główny Urząd Statystyczny 2013; 2019).

### **Podział kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych**

Jako zasadniczy cel polityki energetycznej państwa przyjęto w 1990 r. zmniejszenie energochłonności gospodarki narodowej, w celu osiągnięcia standardu krajów zachodnich. Szczególnych korzyści w tym zakresie upatrywano właśnie w racjonalizacji zużycia ciepła w mieszkalnictwie. Dlatego też uchwałą z 14 września 1991 r. Sejm zobowiązał rząd do podjęcia działań w kierunku powszechnego wprowadzenia systemu indywidualnego rozliczania poboru energii cieplnej. Postulat ten został zrealizowany w trzy lata później (par. 136 rozporządzenia z 14 grudnia 1994 r.).

Zarazem przemiany społeczno-gospodarcze okresu transformacji ustrojowej wyzwoliły pewien indywidualizm Polaków. Mieszkańcy budynków wielolokalowych byli przychylni wprowadzeniu systemu indywidualnych rozliczeń. Na jego gruncie każdy ma bowiem być obciążany za nie mniej, nie więcej, tylko własne rzeczywiste zużycie energii cieplnej.

Obecnie, zgodnie z prawem unijnym, w budynkach wielomieszkaniowych i wielofunkcyjnych z własnym źródłem centralnego ogrzewania lub centralnego chłodzenia lub zaopatrywanych z systemów ciepłowniczych lub chłodniczych instaluje się indywidualne liczniki do pomiaru zużycia energii cieplnej lub chłodniczej lub ciepłej wody użytkowej dla każdego modułu budynku, jeżeli jest to technicznie wykonalne i efektywne kosztowo, tzn. proporcjonalne

do potencjalnych oszczędności energii. W przypadku gdy zastosowanie indywidualnych liczników nie jest technicznie wykonalne lub nie jest opłacalne do pomiarów zużycia energii cieplnej w każdym module budynku, w celu pomiaru zużycia ciepła na każdym grzejniku stosowane są indywidualne podzielniki kosztów ciepła, chyba że dane państwo członkowskie wykaże, że montaż takich podzielników kosztów ciepła nie byłby opłacalny (art. 9b dyrektywy 2012/27/UE).

W ślad za dyrektywą prawo polskie stanowi, że w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Odbiorcą jest ten, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym (art. 45a ust. 6 oraz art. 3 pkt 13 prawa energetycznego). Zatem chociaż zużycie energii cieplnej następuje ostatecznie w lokalach mieszkańców, to prawnym odbiorcą tej energii jest zarządca budynku organizujący system centralnego ogrzewania.

Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu obejmujące ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu, a także ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne (art. 45a ust. 7a pr. energ.).

Spółdzielnia mieszkaniowa, jako zarządca budynku wielolokalowego i wyłączny odbiorca ciepła dostarczanego do tego budynku, jest zatem odpowiedzialna za rozliczanie kosztów ogrzewania na poszczególne lokale. Przy tym obowiązujące przepisy wskazują, że do rozliczeń tych powinny służyć ciepłomierze albo podzielniki kosztów ogrzewania.

## **Rozliczenia z użyciem podzielników kosztów ogrzewania**

### **Sygnaly o nieprawidłowościach**

Na przełomie 2020 i 2021 roku w prasie regionalnej i krajowej pojawiły się doniesienia o zadziwiających rozliczeniach kosztów ogrzewania w łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Jagiełły. Mieszkańcy otrzymali roczne rachunki za ogrzewanie opiewające nawet na kilka tysięcy złotych. Zapewniali przy tym, że ich rachunki z przeszłych lat były wielokrotnie niższe, a ciepłem zawsze gospodarowali oszczędnie. Winą obarczono niedawno zainstalowane nowe podzielniki kosztów ogrzewania. Spółdzielnia z kolei twierdziła stanowczo, że rozliczenia są prawidłowe, a mieszkańcy są sami sobie winni. Jak wyjaśniła dziennikarzowi przedstawicielka spółdzielni, „to są zupełnie inne podzielniki ciepła i trzeba nauczyć się je obsługiwać” (Witkowska 2020; Kwiatkowska 2021; Kasia 2021).

Problematyka stosowania przez właścicieli i zarządców zasobów lokalowych podzielników kosztów ciepła dla potrzeb rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych stała się także przedmiotem zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich, który dwukrotnie kierował w tych sprawach wystąpienia do rządu. W pismach Rzecznika wskazano, że napływają do niego skargi od lokatorów, którym wewnętrzne systemy rozliczeń kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych, oparte na wskazaniach podzielników kosztów ciepła, nie dają poczucia rzetelnego rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik, a tym samym nie gwarantują sprawiedliwego rozliczania kosztów ciepła na użytkowników lokali. Skarżący zarzucali między innymi wadliwe działanie podzielników, w tym wykonywanie pomiarów także poza sezonem grzewczym, niewspółmierność narzuconych opłat nie tylko do faktycznego zużycia ciepła, ale nawet do fizycznych możliwości jego dostarczania do ich lokali, jak również nadmierną dowolność w konstruowaniu zasad rozliczeń kosztów ogrzewania (Rzecznik Praw Obywatelskich 2017; 2020).

Wielokrotnie również problematyka rozliczeń z wykorzystaniem podzielników ciepła była przedmiotem interpelacji poselskich, kierowanych do rządu. I tak już w 2003 r. wskazywano, że podzielniki nie są urządzeniami pomiarowymi w rozumieniu prawa o miarach oraz stawiano pod znakiem zapytania rzetelność pochodzących z nich odczytów (Grabarczyk 2003). Posłowie wskazywali, że zarządcy budynków i dostawcy podzielników odmawiają dostępu do pełnej informacji o sposobie naliczania zużycia energii cieplnej (Raczkowski 2014), że wskazaniem podzielników można manipulować dla własnej korzyści

(Zuba 2013) oraz że istnieje możliwość obciążenia kosztami tylko pewnej części mieszkańców (Ziejewski 2021).

### **Aspekty techniczne rozliczeń kosztów ogrzewania**

Aby zrozumieć istotę kontrowersji wokół zastosowania podzielników kosztów ogrzewania, trzeba przeanalizować techniczne aspekty rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach wielolokalowych między poszczególne lokale.

Koszt ogrzewania całego budynku jest sumą kosztów stałych, niezależnych od ilości zużytej energii, oraz kosztów zmiennych, proporcjonalnych do tej ilości. Kosztem stałym jest opłata za moc zamówioną i jej przesył (w przypadku energii dostarczanej z sieci ciepłowniczej) lub suma kosztów stałych eksploatacji własnego źródła ciepła. Koszt zmienny to koszt zużytej energii na ogrzewanie budynku w okresie sezonu grzewczego (Ciuman i Specjał 2018).

Rozliczenie kosztu ogrzewania całego budynku między poszczególne lokale może się odbywać metodami bezpośrednimi, to znaczy na podstawie pomiaru ilości ciepła dostarczanego do każdego lokalu, albo pośrednimi, zmierzającymi do oszacowania udziału danego lokalu w ogólnym zużyciu ciepła – bez pomiaru samego w sobie zużycia w danym lokalu.

Określenie zużycia ciepła w poszczególnych lokalach następuje przy użyciu ciepłomierzy zainstalowanych we wszystkich lokalach. Ciepłomierz jest urządzeniem pomiarowym, okresowo legalizowanym i podlegającym kontroli Głównego Urzędu Miar. Zastosowanie ciepłomierzy jest jednak możliwe tylko w systemach centralnego ogrzewania z jednopunktowym układem zasilania, tj. takich, w których każdy lokal mieszkalny w budynku wyposażony jest w odrębną sieć rurociągów dołączonych do grzejników (Ciuman, Kolasa, i Specjał 2011).

W większości budynków wielolokalowych w Polsce mieszkania nie są wyposażone w takie odrębne sieci rurociągów, tylko są połączone w tak zwane piony grzewcze. Układ zasilania centralnego ogrzewania ma więc charakter wielopunktowy. Szczególnie dotyczy to zasobu spółdzielczego, który, jak wspomniano na wstępie, jest wzbogacany o nowe budynki tylko w bardzo ograniczonym zakresie. Tymczasem to właśnie w budynkach nowych, ewentualnie takich po głębokim remoncie, możliwe jest zastosowanie ciepłomierzy. Z tego względu najbardziej rozpowszechnioną metodą indywidualnych rozliczeń ciepła jest zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania (Ciuman i Specjał 2018).



Podzielniki kosztów ogrzewania nie są przyrządami pomiarowymi, gdyż nie mierzą żadnej wielkości fizycznej (ilości dostarczanego ciepła). Wskazania ich są wyrażone w jednostkach niemianowanych, a ich przyrost zależy na ogół od temperatury powierzchni grzejnika w miejscu instalacji podzielnika i czasu oddawania ciepła przez grzejnik. W związku z tym podzielniki kosztów ogrzewania nie podlegają prawnej kontroli metrologicznej (zatwierdzeniu typu i legalizacji), a także obowiązkowi uzyskania dowodów tej kontroli.

Wskazania podzielników kosztów ogrzewania wraz z systemem rozliczeń służą jedynie do podziału kosztu energii cieplnej, dostarczonej do budynku wielolokalowego, na poszczególnych użytkowników lokali, którzy są wyposażeni w jeden typ podzielników. Koszt całkowity ciepła obliczany jest na podstawie wskazań zainstalowanego w węźle cieplnym ciepłomierza. Ilość ciepła dostarczonego do budynku ogółem dzielona jest przez sumę wskazań wszystkich podzielników w budynku. W ten sposób ustalona zostaje ilość energii cieplnej odpowiadająca jednostce wskazań podzielnika (Goszczyńska 2012).

Badania wykonane na Uniwersytecie Cassino i Południowego Lazio wykazały, że podzielniki kosztów ogrzewania charakteryzują się dużą niepewnością pomiaru, wynoszącą zwykle około 9% wartości bazowej, ale mogącą przekraczać nawet 40% (Ficco 2014). Ponieważ działanie podzielników opiera się zwykle na pomiarze temperatury na powierzchni grzejnika oraz w pobliskim powietrzu, do zawyżenia wskazań może się przyczynić zwłaszcza układ umebrowania otaczającego grzejnik.

Co więcej, w budynkach po termomodernizacji nierzadko dla pokrycia naturalnych strat ciepła w dużej części lokali wystarcza energia cieplna promieniowana przez nieizolowane rury instalacyjne oraz przenikająca z lokali sąsiednich. Temperatura minimalna, zadana na głowicy termostatycznej grzejnika i wynosząca zwykle 19–20 stopni Celsjusza, utrzymuje się bez uruchamiania się ogrzewania w lokalu (Michnikowski i Grzywacz 2015). Co za tym idzie, temperatura powierzchni grzejnika nie przekracza wartości granicznej, powodującej zliczanie jednostek na podzielniku kosztów ogrzewania. Jeżeli więc przyjęta dla budynku metoda rozliczania kosztów ciepła opiera się wyłącznie na wskazaniach podzielników, to lokal taki, choć używa energię cieplną, nie będzie partycypował w jej kosztach.

### **Ramy prawne i orzecznictwo sądowe**

Jak wspomniano na wstępie, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego jest odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dla budynku (art. 45a ust. 6 pr. energ.).

Stałe koszty zakupu ciepła na centralne ogrzewanie, a także koszty zmienne w części przypadającej na ogrzewanie części wspólnych budynku, rozlicza się według powierzchni lub kubatury poszczególnych lokali oraz wspomnianych części wspólnych. Natomiast koszty zmienne ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych co do zasady rozlicza się na poszczególne lokale, stosując metody wykorzystujące wskazania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania (art. 45a ust. 8 pr. energ.).

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Wprowadzenie wybranej metody następuje w drodze wewnętrznego regulaminu rozliczeń (art. 45a ust. 10 pr. energ.).

W przeszłości ustawa wskazywała, że wybrana metoda powinna zapewniać energooszczędne zachowania, zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego oraz ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej, a także uwzględniała ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oraz współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

Ustawodawca skasował jednak te wytyczne nowelizacją z 20 kwietnia 2021 r., której przepisy weszły w życie 22 maja 2021 r. Zamiast tego szczegółowe warunki wyboru metody ma określić rozporządzenie ministra energii, biorąc pod uwagę promowanie energooszczędnych zachowań, zapewnienie ustalania opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz uwzględnienie współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, a także zakres informacji niezbędnych do dokonania indywidualnych rozliczeń oraz zapewnienia czytelności danych (art. 45d pr. energ.).

Rozporządzenie takie jest dopiero projektowane. Nie oznacza to jednak, aby od maja 2021 r. panowała pełna dowolność wyboru metody rozliczeń. Należy zauważyć, że rozliczenie ze swojej istoty jest operacją wykluczającą arbitralność, w której powinno się dążyć do odpowiadającemu stanowi faktycznemu podziału kosztów. W myśl ustawy ma ono opierać się na odczytach z ciepłomierzy albo podzielników kosztów ogrzewania, a więc na danych empirycznych. Co więcej, wypada uznać, że do czasu wydania odpowiedniego

rozporządzenia przez ministra energii, wytyczne dla tego rozporządzenia mogą stanowić parametry oceny metod przyjmowanych przez właścicieli i zarządców budynków.

Zarazem, z mocy art. 45c pr. energ., dodanego wspomnianą nowelizacją, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego ma obowiązek dostarczać nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku, a jeśli rozliczenie jest dokonywane na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, to musi także umożliwiać pozyskanie takiej informacji przynajmniej raz w miesiącu.

Przepisy prawa energetycznego w brzmieniu zmienionym nowelizacją z 20 kwietnia 2021 r. obowiązują oczywiście tylko w stosunku do rozliczeń następujących po jej wejściu w życie. Dla rozliczeń wcześniejszych miarodajne są przepisy dotychczasowe.

Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Co do zasady na takich samych zasadach uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Właściciele lokali w budynkach spółdzielczych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, zgodnie z postanowieniami statutu (art. 4 u.s.m.).

Wynika stąd, że tryb ustanawiania wewnętrznego regulaminu rozliczeń kosztów ogrzewania w budynkach spółdzielczych powinien wynikać ze statutu spółdzielni.

Uchwała spółdzielni podlega uchyleniu przez sąd, jeżeli jest sprzeczna ze statutem, a w razie sprzeczności z przepisami powszechnie obowiązującego prawa ustalana jest jej nieważność (wyrok SA w Szczecinie z 25 października 2017 r., I ACa 422/17). Lokator, od którego spółdzielnia mieszkaniowa domaga się zapłaty jego udziału w kosztach ogrzewania budynku, może także podnosić zarzuty co do przyjętego sposobu ich rozliczania w trakcie procesu o zapłatę.

Wyrokiem z 16 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu podtrzymał wyrok I instancji oddalający powództwo spółdzielni mieszkaniowej przeciwko małżonkom — członkom tej

spółdzielni. Roczne koszty ogrzewania lokalu małżonków wyniosły ponad 4 500 zł. Zarazem, w nieruchomości liczącej 62 mieszkania w 22 mieszkaniach podzielniki nie wykazały jakichkolwiek jednostek zużycia. Właściciele tych mieszkań nie partycypowali w kosztach zmiennych ogrzewania lokali. Sądy obu instancji uznały, że wewnętrzny regulamin rozliczeń spółdzielni jest sprzeczny z art. 45a pr. energ., bowiem przyjęte w nim rozwiązania i metody rozliczenia prowadziły do zaistnienia sytuacji, w której, pozwani zostali zobowiązani do uiszczenia należności, która nie odpowiadała rzeczywistej wartości ciepła, zużytego na ogrzanie ich lokalu mieszkalnego. Skoro zaś zostało wykazane, iż określona w treści regulaminu metoda rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania nie prowadzi do uzyskiwania takich wartości, której odpowiadają faktycznemu zużyciu ciepła w danym lokalu, to nie można przyjąć, że ta regulacja jest ważna i obowiązująca.

Sąd odwoławczy zgodził się ze spółdzielnią, że w jej warunkach technicznych nie ma lepszej metody do rozliczenia ciepła, aniżeli rozliczenie zgodne ze wskazaniami podzielników. Poza sporem było również, że pomiar dokonany w lokalu pozwanych był prawidłowy, lecz powyższe nie oznaczało, iż w ten sposób obliczono prawidłowo zużyte przez pozwanych ciepło jeśli nie wiadomo ile z tego ciepła, rozchodzi się na węźle ciepłowniczym, ile rozchodzi się przez piony i ściany, a ile jest rejestrowane przez podzielniki. W związku z tym sąd podkreślił, że regulamin spółdzielni winien być opracowany w taki sposób, aby dążyć do jak najlepszego odzwierciedlenia rzeczywistego zużycia ciepła dla danego lokalu mieszkalnego i na tej podstawie obliczenia stosownych opłat za dostarczone ciepło.

Z kolei Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w wyroku z 11 grudnia 2015 r. wskazał, że spółdzielnia mieszkaniowa nie ma prawa żądać opłat za ogrzewanie na podstawie własnych, nieprecyzyjnych wyliczeń, bowiem w przypadku sporu z lokatorem o wysokość naliczonych należności, sąd nie uwzględni takich materiałów jako wystarczający dowód. Spółdzielnia powinna zatem wykazać kalkulację, która odpowiada rzeczywistemu wykorzystaniu energii przez poszczególne lokale bądź zasady naliczania w przypadku ryczału.

Wyrokiem z 3 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku podtrzymał wyrok I instancji, stwierdzający nieważność uchwał spółdzielni mieszkaniowej w zakresie rozliczeń ciepła. Jak się okazało, brak zaworów termostatycznych pozwalał na całkowite zakręcenie grzejników przez lokatorów (poniżej 16°C) i przy korzystnym położeniu w bryle budynku, korzystanie z ciepła przenikającego przez przegrody budowlane z innych mieszkań, co niewątpliwie nie mogło prowadzić do rzetelnego rozliczania mieszkańców za zużyte ciepło i prowadziło

do degradacji technicznej budynków. Powołany w procesie biegły wskazał, iż tak się działo, gdyż niektóre lokale wykazywały zerowe zużycie ciepła w całym sezonie grzewczym.

Sąd apelacyjny wskazał, wybrana przez spółdzielnię metoda nie była w stanie zapewnić ustalenia opłat za ciepło pobieranych od mieszkańców i użytkowników odpowiadający faktycznemu zużyciu ciepła na ogrzanie poszczególnych lokali i przygotowanie ciepłej wody użytkowej, jak też nie sprzyjała zachowaniom energooszczędnym. Przyczyną tego była instalacja pomiarowa i instalacja dystrybucji ciepła istniejąca w budynkach pozwanej, która nie pozwalała na rzetelne rozliczenie kosztów ogrzewania metodą wskaźnikową. Wybrana metoda była zatem niezgodna z kryteriami określonymi w pr. energ., a w konsekwencji sprzeczne z tymi zasadami uregulowanie regulaminu wewnętrznego rozliczania ciepła było nieważne. Metoda, która nie pozwala na rzetelne rozliczenie kosztów ogrzewania, prowadzi do rażących dysproporcji w opłatach, nie wynikających z faktycznego zużycia ciepła przez poszczególne lokale, pozwala na korzystanie jedynie z ciepła pochodzącego z przenikania przez przegrody budowlane z sąsiednich lokali, prowadzi do degradacji budynku, niewątpliwie nie może być uznana za stymulującą zachowania energooszczędne.

## **Weryfikacja rozliczeń**

### **Możliwości kontroli rozliczeń dokonywanych przez spółdzielnię**

Lokator bądź członek spółdzielni, który został obciążony nadspodziewanie wysokimi kosztami ogrzewania, powinien dołożyć starań, aby przeprowadzić skuteczną weryfikację rozliczeń. Dobre rozeznanie w sytuacji i rzetelnie przygotowana argumentacja mogą być pomocne w rozmowach z władzami spółdzielni. Gdyby nawet negocjacje okazały się niewystarczające, to istnieje możliwość kwestionowania dokonanych rozliczeń w sądowym procesie o zapłatę, a w wypadku członków spółdzielni także zaskarżenia przed sądem uchwał spółdzielni stanowiących podstawę normatywną systemu rozliczeń.

Przeciwko rzetelności rozliczenia kosztów ogrzewania może świadczyć:

- brak zaworów termostatycznych na wszystkich grzejnikach;

System podziału kosztów ogrzewania przy pomocy podzielników tych kosztów opiera się na założeniu, że ogrzewanie będzie działać we wszystkich lokalach, przynajmniej w minimalnym zakresie wynikającym z wymagań technicznych dla budynków. Tak zwaną temperaturą obliczeniową dla pomieszczeń przeznaczonych do stałego pobytu ludzi, niewykonujących pracy (a więc między innymi właśnie dla lokali mieszkalnych), jest 20 stopni Celsjusza. Regulator temperatury grzejnika powinien umożliwiać uzyskanie niższej temperatury, jednak wynoszącej co najmniej 16 stopni Celsjusza (par. 136 rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r.). W tym celu są stosowane zawory termostatyczne – nawet na minimalnym ustawieniu grzejnik pracuje, jeżeli temperatura miałaby spaść poniżej wspomnianej dolnej granicy.

- zerowy udział niektórych lokatorów w zmiennych kosztach ciepła;

Podzielniki kosztów ogrzewania wykorzystywane są do dzielenia tej części owych kosztów, która jest zależna od zużycia energii cieplnej na cele grzewcze, czyli kosztów zmiennych. Nawet przy obecności zaworów termostatycznych na grzejnikach, możliwe jest, że nie będą one nigdy pracować, a to wtedy, gdy ciepło przenikające z pionów grzewczych lub sąsiednich lokali wystarcza, aby utrzymać w lokalu dostateczną temperaturę. W takich warunkach temperatura powierzchni grzejnika pozostaje niska, co powoduje zerowy odczyt podzielnika. Miałoby to oznaczać zerowe zużycie energii cieplnej w danym lokalu, co jest oczywistą niemożliwością.

Przed 22 maja 2021 r. art. 45a pr. energ. wymagał, aby przyjęta metoda rozliczeń uwzględniała ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami. Obecnie ustawa wymaga ustalania opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej – takie są wytyczne dla rozporządzenia, które ma określić warunki wyboru metody. Oczywiście jest, że ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie musi odpowiadać zużyciu rzeczywistemu, a nie tylko zużyciu energii dostarczanej przez grzejnik.

- rażące rozbieżności między kosztami ciepła w poszczególnych lokalach;

Nawet w wypadku, gdy odczyty zerowe nie występują albo występują marginalnie, rażące rozbieżności między kosztami obliczonymi poszczególnych lokali także mogą wskazywać na błędy metodologiczne. Rozkład kosztów powinien być zbliżony do rozkładu normalnego; inny rozkład jest statystycznym nieprawdopodobieństwem. Może on wskazywać na nieuwzględnienie przenikania ciepła, o czym była mowa pod punktem poprzednim, lub na niezastosowanie współczynników wyrównawczych, uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku.

Idea indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, polegająca na odpowiedzialności mieszkańców każdego lokalu za zachowanie postaw energooszczędnych, nie może przesłaniać faktu, że budynek wielolokalowy jest systemem naczyń połączonych. Lokale położone bardziej w głębi budynków z natury rzeczy wymagają dostarczenia większych ilości energii cieplnej dla utrzymania tej samej temperatury. Nie powinno to przekładać się na niewspółmierne obciążenie finansowe ich użytkowników.

- niezgodność rozliczeń z prawami fizyki.

Wskazania podzielników kosztów ogrzewania wyrażone są w jednostkach niemianowanych. Odnoszą się one jednak do pewnej wartości, która jest już jak najbardziej realną wartością fizyczną, a to zużycia energii cieplnej w całym budynku, mierzonego przy pomocy ciepłomierza głównego. Udział jednostek zliczonych w danym lokalu w sumie wszystkich jednostek w budynku ma zatem odpowiadać udziałowi tego lokalu w ogólnym zużyciu ciepła.

Rozliczenie dokonane przez spółdzielnię powinno wskazywać ilość ciepła dostarczonego do budynku oraz przypisany lokalowi udział w zużyciu tego ciepła. Na tej podstawie lokator ma możliwość obliczenia zużycia energii cieplnej przypisanego bezpośrednio jego lokalowi. Wartość tę należy porównać z parametrami technicznymi zainstalowanych w lokalu

grzejników. Niestety, nieraz okazuje się, że obliczone zużycie przekracza ilość ciepła, jaką mogłyby dostarczyć do lokalu zainstalowane w nim grzejniki pracujące nieprzerwanie na pełnej mocy przez cały sezon grzewczy. Takie rozliczenie jest w oczywisty sposób nierzetelne.

### **Rozmowy ze spółdzielnią**

Jeżeli lokator nabrał uzasadnionego podejrzenia, że przedstawione mu rozliczenie kosztów ogrzewania zostało przeprowadzone nierzetelnie, ma możliwość podjęcia określonych kroków prawnych. Przedtem jednak warto podjąć rozmowy z władzami spółdzielni, co może uchronić obie strony od starty czasu i środków finansowych na ewentualny proces sądowy.

Do takich rozmów należy przede wszystkim rzetelnie się przygotować i zgromadzić argumentację na poparcie swojego stanowiska, że dokonane rozliczenia nie odpowiadają stanowi faktycznemu. Powyżej zostały opisane pewne „sygnały ostrzegawcze”, które mogą silnie świadczyć o potencjalnych nieprawidłowościach. Zależnie od postawy władz spółdzielni może być wskazane sporządzenie bardziej zaawansowanych wyliczeń. Pomocne może być w tym zakresie sięgnięcie do literatury fachowej, odwołującej się do wypracowanych w ciepłownictwie standardów i wskaźników wzorcowych (Michnikowski 2016; Michnikowski i Grzywacz 2015).

Pewną przeszkodą w przygotowaniu swojego stanowiska może być ograniczony dostęp do informacji. Należy pamiętać, że spółdzielnia nie ma prawa żądać od lokatora zapłaty kosztów ogrzewania w określonej wysokości tylko na podstawie własnego stwierdzenia, że takie właśnie koszty są należne. To na niej w ewentualnym procesie sądowym będzie spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.), a co za tym idzie, już na wcześniejszym etapie powinna ona wykazać mieszkańcowi zasadność swoich żądań. Co więcej, obowiązek przedstawienia informacji rozliczeniowych wynika także z przedstawionych wcześniej przepisów prawa unijnego i krajowego, których treści nie trzeba w tym miejscu powtarzać.

Spółdzielnia nie powinna przekierowywać mieszkańców dla wyjaśnienia ich wątpliwości do firm zewnętrznych, będących dostawcami podzielników bądź zajmujących się ich obsługą. Jest rzeczą oczywistą, że spółdzielnie będą się w znakomitej większości przypadków posługiwać do tego celu zewnętrznymi specjalistami. Zarazem jednak taki przedsiębiorca nie pozostaje w stosunku prawnym z użytkownikiem lokalu. Użytkownik może i powinien domagać się wyjaśnień oraz negocjować bezpośrednio z władzami spółdzielni. Tym bardziej,



że tylko one są władne w zakresie modyfikacji sposobu rozliczeń, rezygnacji z dochodzenia rzekomej należności, i tak dalej.

W miarę możliwości należy także działać grupowo. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić użytkownikowi lokalu swoje rozliczenia, jednak co oczywiste, będą one się odnosiły tylko do danego indywidualnego lokalu. Łączne wystąpienie większej liczby mieszkańców pozwala na zestawienie większej ilości danych, co może pomóc w przygotowaniu przekonującej argumentacji. Współdziałanie przynosi także oczywiste korzyści w zakresie negocjacji, umożliwiając wzajemne wspieranie się lokatorów, ułatwiając dostęp do fachowej pomocy prawnej bądź specjalistycznej, jak również zwiększając presję na władze spółdzielni w celu polubownego załatwienia sprawy. Z tego względu należy wystrzegać się technik negocjacyjnych zmierzających do prowadzenia rozmów z każdym lokatorem indywidualnie.

### **Proces sądowy**

Fiasko prób polubownego rozwiązania sporu może oznaczać konieczność rozstrzygnięcia go na drodze sądowej. W takim wypadku zainteresowany powinien bezwzględnie zasięgnąć fachowej pomocy prawnej. Porady zawarte w niniejszym opracowaniu nie mogą jej zastępować, a jego autorka nie będzie odpowiedzialna za skutki zastosowania się do nich.

Niemniej jednak możliwe jest wskazanie zarysu określonej taktyki, której zastosowanie może zwiększać prawdopodobieństwo uzyskania korzystnego rezultatu procesu.

Przede wszystkim, o ile użytkownik lokalu jest zdeterminowany, by poddać sprawę pod rozstrzygnięcie sądu, musi on wystrzegać się wszelkich zachowań na wcześniejszym etapie, które mogłyby zostać poczytane za uznanie roszczenia spółdzielni. Przykładowo mogłaby to być prośba do władz spółdzielni o rozłożenie należności w określonej wysokości na raty. Należy każdorazowo podkreślać, że wysokość zobowiązania z tytułu rozliczenia kosztów ciepła uważa się za ustaloną nieprawidłowo.

Co więcej, należy rozważyć drogę kwestionowania przyjętej metody rozliczeń. Jak już wcześniej wspomniano, w grę wchodzi zarówno zgłaszanie zarzutów w procesie o zapłatę wytoczonym przez spółdzielnię, jak i wytoczenie powództwa skierowanego przeciwko uchwale spółdzielni wprowadzającej regulamin rozliczeń.

Na etapie samego procesu o zapłatę kluczowe jest, z jednej strony, wymuszenie na spółdzielni inicjatywy dowodowej i powołania faktów i dowodów, na których opiera ona swoje roszczenia, z drugiej zaś przedstawienie przed sądem przygotowanej wcześniej argumentacji.

Bardzo pomocny może być także wniosek o powołanie biegłego, który dysponując wiedzą specjalistyczną, mógłby poddać fachowej ocenie regulamin rozliczeń obowiązujący w spółdzielni, jak i konkretne przedmiotowe rozliczenie. Oczywiście przekonanie sądu o celowości zasięgnięcia wiadomości specjalnych od biegłego będzie zależeć od jakości argumentacji przedstawionej wcześniej przez samą stronę.

Iwona Dorota Kudaj

## **Indeks aktów prawnych**

### **Dyrektywy UE**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylenia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE (Dz.U. UE L 315 z 14.11.2012) (dyrektywa 2012/27/UE).

### **Ustawy**

Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 poz. 868) (nowelizacja z 20 kwietnia 2021 r.).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, u.s.m.).

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348) (prawo energetyczne, pr. energ.).

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210) (prawo spółdzielcze, pr. spół.).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93) (kodeks cywilny, k.c.).

### **Rozporządzenia**

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 1995 nr 10 poz. 46) (rozporządzenie z 14 grudnia 1994 r.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) (rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r.).

### **Jednostkowe**

Uchwała Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 września 1991 r. w sprawie powszechnego wprowadzenia indywidualnego rozliczania ilości dostarczanej energii cieplnej (M.P. 1991 nr 30 poz. 218) (uchwała z 14 września 1991 r.).

Wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 16 września 2020 r., sygn. I Ca 271/20.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 grudnia 2018 r., sygn. I ACa 1045/17.

Wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Prąwobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 11 grudnia 2015 r., sygn. III C 589/15.

## Bibliografia

- Cesarski, Maciej. 2011. „Dorobek materialny spółdzielczości w Polsce”. *Nowiny PTM*, nr 11/2011: 25–45.
- Ciuman, Halina, Cezary Kolasa, i Aleksandra Specjał. 2011. „Problematyka rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania w aspekcie poprawy efektywności energetycznej w budownictwie wielorodzinnym”. *Rynek Energii*, nr 5(96)/2011.
- Ciuman, Halina, i Aleksandra Specjał. 2018. „Propozycja modyfikacji rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych”. *Instal*, nr 1/2018: 6–13.
- Ficco, Giorgio. 2014. „Limiti delle tecniche di contabilizzazione indiretta dell’energia termica nell’applicazione in contesti reali”. Cassino: Università degli studi di Cassino e del Lazio Meridionale.
- Główny Urząd Statystyczny. 2013. „Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011”. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
- . 2019. „Zasoby mieszkaniowe wg form własności”. Bank Danych Lokalnych. Pub. el.: Główny Urząd Statystyczny.
- Goszczyńska, Agnieszka. 2012. „Informacja nt. podzielników kosztów ogrzewania”. Główny Urząd Miar. <https://www.gum.gov.pl/pl/aktualnosci/komunikaty/470,Informacja-nt-podzielnikow-kosztow-ogrzewania.html>.
- Grabarczyk, Cezary. 2003. „Interpelacja nr 5822 do ministra gospodarki, pracy i polityki społecznej w sprawie stosowania podzielników kosztów ogrzewania i rozliczania kosztów ciepła w budynkach mieszkalnych”, 4 grudzień 2003.
- Kasia, Jan. 2021. „Łódź. Zamontowali nowe podzielniki ciepła. Rachunki wyższe o kilka tysięcy”. *interwencja.polsatnews.pl*, 26 styczeń 2021. <https://interwencja.polsatnews.pl/reportaz/2021-01-26/lodz-zamontowali-nowe-podzielniki-ciepła-rachunki-wyzsze-o-kilka-tysiecy/>.
- Kwiatkowska, Renata. 2021. „Płacili kilkaset złotych za ogrzewanie, teraz mają do zapłacenia kilka tysięcy”. *lodz.tvp.pl*, 17 styczeń 2021. <https://lodz.tvp.pl/51842892/placili-kilkaset-zlotych-za-ogrzewanie-teraz-maja-do-zaplacenia-kilka-tysiecy>.
- Michnikowski, Paweł. 2016. „Ocena sposobu rozliczania kosztów ogrzewania lokalu w budynku wielorodzinnym na podstawie indywidualnego rachunku”. *Rynek Instalacyjny*, nr 4/2016.
- Michnikowski, Paweł, i Maciej Grzywacz. 2015. „Sprawdzanie poprawności rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie wskazań podzielników”. *Rynek Instalacyjny*, nr 1-2/2015.
- Ministerstwo Rozwoju. 2020. „Stan mieszkalnictwa w Polsce”. Pub. el.: Ministerstwo Rozwoju.
- Osajda, Konrad, red. 2021. *Prawo spółdzielcze. Komentarz*. Legalis/el.: C. H. Beck.
- Raczkowski, Damian. 2014. „Interpelacja nr 25411 do ministra gospodarki w sprawie rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w budynkach wielolokalowych w oparciu o podzielniki ciepła”, 17 marzec 2014.
- Rzecznik Praw Obywatelskich. 2017. „Wystąpienie do Ministra Energii, znak IV.7215.186.2016.DZ”, 2 listopad 2017.
- . 2020. „Wystąpienie do Ministra Aktywów Państwowych, znak IV.7215.186.2016.DZ”, 28 luty 2020.
- Strzelczyk, Ryszard. 2019. *Prawo nieruchomości*. Warszawa: C. H. Beck.
- Witkowska, Matylda. 2020. „Łódź. Stulatka musi zapłacić 5 tys. zł za ogrzewanie mieszkania w bloku. Dziwne dopłaty do ogrzewania w spółdzielni im. Jagiełły w Łodzi”.

- lodz.naszemiasto.pl*, 30 grudzień 2020. <https://lodz.naszemiasto.pl/lodz-stulotka-musi-zaplatc-5-tys-zl-za-ogrzewanie/ar/c1-8067529>.
- Ziejewski, Zbigniew. 2021. „Interpelacja nr 21609 do ministra klimatu i środowiska w sprawie podzielników kosztów energii cieplnej”, 16 marzec 2021.
- Zuba, Maria. 2013. „Interpelacja nr 20381 do ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej w sprawie rozliczeń ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych za pomocą tzw. podzielników ciepła”, 1 sierpień 2013.