……………………….., dnia ………………………

*miejscowość data*

……………………………………..

*imię i nazwisko*

……………………………………..

*adres*

……………………………………..

*adres – ciąg dalszy*

……………………………………..

*adres e-mail (niewymagane)*

……………………………………..

*numer telefonu (niewymagane)*

**Zarząd / Zarządca**[[1]](#footnote-1) **Wspólnoty Mieszkaniowej**

……………………………………………………..…

…………………………………………………..……

………………………………………………..………[[2]](#footnote-2)

**WNIOSEK**

**o podjęcie uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową**

**w drodze indywidualnego zbierania głosów**

**mającej na celu ograniczenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej**

Działając jako członek/członkini\* Wspólnoty Mieszkaniowej i właściciel/ka\* nieruchomości lokalowej nr ……………. znajdującej się w budynku położonym w ……………………………………………………… przy ul. ………………………………………………….wnoszę o poddanie przez Zarząd / Zarządcę\* pod głosowanie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową ……………………………….. uchwały w sprawie ograniczenia zużycia energii cieplnej i elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. ………………………………………. w …………………………………………….. .

**Uzasadnienie**

1. Rok 2022 przyniósł obywatelom Rzeczpospolitej Polskiej wiele niekorzystnych wydarzeń, w tym:

* wojnę w sąsiadującym państwie – w Ukrainie;
* ograniczenie dostaw przez Federację Rosyjską paliw kopalnych (węgiel, gaz ziemny, ropa naftowa) do państw europejskich w odwecie za nałożenie na Federację Rosyjską i jej obywateli sankcji gospodarczych w związku z agresją zbrojną tego państwa na Ukrainę;
* postępującą inflację, która na lipiec 2022 r. wyniosła 15,6% (porównując do lipca 2021 r.);
* postępujące podwyżki stóp procentowych dokonywane przez Radę Polityki Pieniężnej, mające wpływ na wskaźnik WIBOR oraz oprocentowanie kredytów złotowych, w tym kredytów hipotecznych.

Powyższe zdarzenia przyniosły obywatelom Rzeczpospolitej Polskiej wiele niepokoju, zarówno o bezpieczeństwo zewnętrzne państwa i bezpieczeństwo wewnętrzne związane z możliwością zapewnienia przez państwo dostępności paliw kopalnych oraz energii cieplnej i elektrycznej, jak i indywidualne bezpieczeństwo finansowe dla egzystencji. Dzisiaj już każdy obywatel odczuwa wzrost cen paliw na stacjach, wzrost kosztów energii elektrycznej i gazowej, wzrost cen towarów konsumpcyjnych, nawet tych pierwszej potrzeby, jak pieczywo, nabiał, mięso, warzywa czy podstawowe kosmetyki. Obywatele zwracają uwagę na ceny oraz ściśle kontrolują stan swego portfela i konta.

1. Jednym z wydatków, które muszą pokrywać właściciele nieruchomości lokalowych we wspólnotach mieszkaniowych, są koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jak wynika z art. 14 ustawy o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
2. wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
3. **opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej**, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
4. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
5. wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
6. wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Z kolei zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

1. Zbliża się pora roku, w której budynki mieszkalne w częściach wspólnych (zwłaszcza korytarze, piwnice, poddasza) zaczynają być ogrzewane. Z uwagi na szybsze zapadanie zmierzchu oraz późniejszy świt wzrośnie także zużycie energii elektrycznej na oświetlanie części wspólnych nieruchomości. Ten rok przyniósł dramatyczną dla właścicieli lokali podwyżkę cen paliw wykorzystywanych do ogrzewania oraz cen energii elektrycznej, co wprost przełoży się na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, do których ponoszenia zobowiązani są właściciele lokali tworzący wspólnoty mieszkaniowe.

Każdy właściciel będzie podejmował samodzielnie decyzję o temperaturze panującej w jego lokalu, jednakże by przeciwdziałać ujemnym skutkom opisanych powyżej wydarzeń roku 2022 warto **poważnie rozważyć ograniczenie kosztów ogrzewania części wspólnych naszej nieruchomości, jak również ograniczenie oświetlenia nieruchomości wspólnej do niezbędnego minimum**.

Sposobem na ograniczenie kosztów ogrzewania może być zamontowanie na grzejnikach znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości **zaworów regulowanych ręcznie z blokadami zmiany ustawienia temperatury grzejnika[[3]](#footnote-3)\* / głowic termostatycznych z blokadami zmiany ustawienia temperatury otoczenia**[[4]](#footnote-4)**\*.** Nieruchomość wspólna w okresie jesienno-zimowym również wymaga ogrzania, jednak w okresie grzewczym 2022/2023 wskazane jest dostosowanie ciepła grzejników nie do komfortu cieplnego właścicieli lokali, a do wymogów zachowania substancji budowlanej budynku mieszkalnego w należytym stanie technicznym. Montaż w grzejnikach znajdujących się w częściach wspólnych zaworów regulowanych ręcznie z blokadami zmiany ustawienia temperatury grzejnika\* / głowic termostatycznych z blokadami zmiany ustawienia temperatury otoczenia\* pozwoli na ustawienie odpowiedniej temperatury grzejników oraz uniemożliwi niepowołane ingerencje w ustawienia. To z kolei pozwoli na oszacowanie kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnych w okresie grzewczym i ustalenie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną na właściwym poziomie, nie obciążającym właścicieli lokali ponad miarę w ramach zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. **Stosowanie stałej temperatury grzejników\* / temperatury otoczenia\* pozwoli także na oszczędności rzędu kilkunastu tysięcy, a może nawet kilkuset tysięcy złotych w skali okresu grzewczego 2022/2023.**

Należy również poważnie rozważyć przeprowadzenie wśród właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową akcji informacyjnej z zastosowaniem wszelkich możliwych środków komunikacji, a dotyczącej ograniczenia zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych. Wskazane jest korzystanie z elektrycznych źródeł światła w częściach wspólnych tylko w miejscach i tylko w czasie, w którym jest to niezbędnie potrzebne z uwagi na korzystanie z nieruchomości wspólnej przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zapewnienie im bezpieczeństwa po zmroku. Można także rozważyć montaż lamp z czujnikiem ruchu, który będzie je aktywował wyłącznie w sytuacji korzystania z nieruchomości wspólnej.

Wobec powyższego, w załączeniu przedkładam projekt uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczącej zobowiązania Zarządu\* / Zarządcy\* do zakupu i montażu **zaworów regulowanych ręcznie z blokadami zmiany nastawu temperatury grzejnika\*** / **głowic termostatycznych z blokadami zmiany nastawu temperatury otoczenia\*** oraz zmiany wysokości zaliczek na ogrzewanie w częściach wspólnych nieruchomości.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Podpis*

*Informacja o przepisach dotyczących podejmowania uchwał*

*Art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* *(Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 – tekst jednolity):*

*1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.*

*2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.*

*2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.*

*2b. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.*

*3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.*

1. Wybrać „**Zarząd**”, gdy zarząd jest powołany spośród członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Wybrać „**Zarządca**”, gdy zarząd nieruchomością wspólną został powierzony osobie fizycznej albo osobie prawnej w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali („*Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej*”). [↑](#footnote-ref-1)
2. Nazwa Wspólnoty Mieszkaniowej – adres budynku/ów oraz miejscowość, np. „*przy ul. Oszczędnej 1a-1g w Warszawie*”. [↑](#footnote-ref-2)
3. W przypadku chęci utrzymywania stałej temperatury grzejnika. [↑](#footnote-ref-3)
4. W przypadku chęci utrzymania stałej temperatury otoczenia. [↑](#footnote-ref-4)