

Urząd Regulacji Energetyki

<https://www.ure.gov.pl/pl/konsumenci/faq-czesto-zadawane-py/cieplo/3685,Jak-rozliczane-sa-koszty-ciepla-we-ws-polnocie-mieszkaniowej.html>
2022-11-27, 04:08

Jak rozliczane są koszty ciepła we wspólnocie mieszkaniowej

Co robić ?

1. Zachęcamy do przedyskutowania z członkami oraz **zarządem** wspólnoty mieszkaniowej problemu rozliczeń kosztów ciepła i ewentualnie postulowania zmiany stosowanych zasad na najbliższym **zebraniu ogółu właścicieli**.
2. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę w sprawie rozliczeń kosztów ciepła **do sądu** z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Stan prawny

I. Zagadnienie indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła ze wspólnotą mieszkaniową nie jest zagadnieniem dotyczącym rozliczeń pomiędzy odbiorcą a przedsiębiorstwem energetycznym. Jest to zatem problematyka, która nie leży w kompetencjach ustawowych Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - [Prawo energetyczne](#) (Dz.U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.), do kompetencji Prezesa URE należy rozstrzyganie sporów, wniesionych przez stronę, a dotyczących wskazanych w tym przepisie przypadków. Przepis ten nie zawiera kompetencji do rozstrzygania sporów przez Prezesa URE dotyczących sporów lokatorów ze wspólnotą mieszkaniową.

II. Zgodnie z art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - *Prawo energetyczne* odbiorcą jest każdy kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym. W przypadku domów wielolokalowych, każdy z właścicieli, czy też użytkowników poszczególnych lokali (mieszkań) posiada umowy zawarte z przedsiębiorstwami energetycznymi, dotyczące sprzedaży energii elektrycznej i gazu (a zatem to on jest odbiorcą paliw lub energii). Sprawa wygląda inaczej w przypadku ciepła (w budynku wielolokalowym). Umowę sprzedaży ciepła zawiera z przedsiębiorstwem energetycznym właściciel budynku lub zarządzający budynkiem, który jest zobowiązany rozliczyć koszty ciepła dostarczonego do budynku (-ów).

III. Zarządcy budynków rozwiązują problemy podziału kosztów ciepła na poszczególne lokale wewnętrznymi przepisami. Prawo energetyczne daje dużą swobodę w doborze metody przypisania udziału poszczególnych lokali w ogólnych kosztach zakupu ciepła. Zgodnie z art. 45a ust. 1 ustawy - *Prawo energetyczne* „Przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat (...) wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy (...) ciepło”,

przy czym odbiorcą w tym przypadku jest spółdzielnia mieszkaniowa. Opłaty te stanowią koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe i użytkowane przez osoby nie będące odbiorcami (art. 45a ust. 2 ww. ustawy).

Zgodnie z zapisem zawartym w art. 45a ust. 4 ww. ustawy, **koszty zakupu dostarczanego ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych od lokatorów i użytkowników lokali, przy czym wysokość opłat pobieranych od lokatorów powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła.**

Według przepisu art. 45a ust. 8 pkt 1 ww. ustawy koszty zakupu ciepła, w części dotyczącej ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych, rozlicza się stosując metody wykorzystujące: wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności, lub powierzchnię lub kubaturę tych lokali.

Zgodnie z treścią przepisu art. 45a ust. 9 ustawy - *Prawo energetyczne*, **właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku**, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat zapewniających wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9 w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”, regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom (nie będącym odbiorcami w rozumieniu ustawy - *Prawo energetyczne*, zajmującym lokale mieszkalne i użytkowe w budynku wielolokalowym) w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania (art.45a ust.10 ww. ustawy).

We wspólnotach mieszkaniowych „regulaminy rozliczeń” ustalane są zgodnie z procedurami przyjętymi we wspólnocie dla zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.).

IV. Jeżeli podział kosztów ciepła stosowany przez wspólnotę jest zgodny z podanymi w art. 45a ustawy - *Prawo energetyczne* zasadami, a regulamin rozliczeń ciepła został przyjęty zgodnie z przyjętymi we wspólnocie procedurami, to taki podział jest prawnie obowiązujący. Gdyby było inaczej, to znaczy gdyby regulamin nie uwzględniał obowiązujących przepisów prawa lub został ustalony z uchybieniem obowiązującej procedury, to **można dochodzić swoich racji w trybie przewidywanym w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali** oraz przyjętymi we wspólnocie mieszkaniowej zasadami. I tak:

1. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21

ust. 1 ww. ustawy). Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1).

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest w szczególności ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 22 ust. 3), przy czym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu (art. 14 pkt 2).

Zarząd jest obowiązany m.in. zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku (art. 30 ust. 1 pkt 3);

2. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu ogółu właścicieli, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (art.23 ust. 1);
3. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1). Powództwo w tej sprawie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (art. 25 ust. 1 a i 2).

Data publikacji : 08.09.2010

Data modyfikacji : 19.06.2020

[Poprzedni Strona](#)
[Następny Strona](#)