# Urząd Regulacji Energetyki

https://www.ure.gov.pl/pl/konsumenci/faq-czesto-zadawane-py/cieplo/3686,Jak-rozliczane-sa-koszty-ciepla-w-spoldzielni-mieszkaniowej.html
20.04.2024, 06:17

# Jak rozliczane są koszty ciepła w spółdzielni mieszkaniowej

Co robić?

1. W przypadku wątpliwości co do sposobu i wysokości wnoszonych opłat za dostarczone ciepło, możliwe jest wyjaśnienie tej sprawy z organami spółdzielni (Walne Zgromadzenie, Zarząd, Rada Nadzorcza), a w przypadku braku osiągnięcia porozumienia - na drodze sądowej.
2. W przypadku braku osiągnięcia porozumienia z władzami spółdzielni mieszkaniowej, można także zainteresować sprawą właściwy dla danej spółdzielni związek rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą a także ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Stan prawny
I. Zagadnienie indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła ze spółdzielnią 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 2006 r., nr 86, poz. 625 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. 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 wyłączne 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).
W spółdzielniach mieszkaniowych „regulaminy rozliczeń” ustalane są przez odpowiednie władze spółdzielni, zgodnie z procedurami określonymi w statucie.

IV. Jeżeli podział kosztów ciepła stosowany przez spółdzielnię jest zgodny z podanymi w art. 45a ustawy - *Prawo energetyczne* zasadami, a regulamin rozliczeń ciepła został przyjęty zgodnie ze statutowymi 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 16 września 1982 r. - *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848, z późn zm.), z uwzględnieniem procedur określonych w statucie Spółdzielni, działając poprzez organy Spółdzielni. I tak:

1. do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy m.in.: rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady spółdzielni oraz

uchwalanie zmian statutu (art. 38 § 1 pkt 9 i 10 ww. ustawy);

2. rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni (art. 44 ww. ustawy). Do zakresu działania rady nadzorczej należy m.in.: nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez: a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnie praw jej członków, c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków; rozpatrywanie skarg na działalność zarządu (art. 46 § 1 pkt 2 i 6 ww. ustawy);
3. zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz, przy czym do zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom (art. 48 ww. ustawy).

V. Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości ponoszonych opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa natomiast na spółdzielni (art. 4 ust. 8 ww. ustawy).

VI. Na podstawie Działu VIII przywołanej wyżej ustawy - *Prawo spółdzielcze*, każda spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania (art. 91 § 1). Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu, to związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni, na jej koszt (art. 91 § $1^2$ tej ustawy).
Spółdzielnia sama może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swojej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być także przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady lub 1/5 członków spółdzielni (art. 91 § 2). Celem lustracji, zgodnie z art. 91 § $2^1$ ww. ustawy, jest:

1. sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
2. zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w

zakresie ogółu członków;

3. kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
4. wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
5. udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają natomiast odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej (art. 91 § 3 tej ustawy). Zgodnie z art. 91 § 4 ww. ustawy lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół (art. 93 § 1). Należy zauważyć, że zarząd spółdzielni obowiązany jest, na żądanie członka spółdzielni, udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji (art. 93 § 2). Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu (art. 93 § 4 ww. ustawy).
W przypadku naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową, także minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację taką przeprowadza się na koszt spółdzielni (art. 93a § 2 ww ustawy).

Data publikacji : 08.09.2010
Data modyfikacji : 11.10.2012

Poprzedni Strona
Następny Strona