

# Urząd Regulacji Energetyki

<https://www.ure.gov.pl/pl/konsumenci/faq-czesto-zadawane-py/cieplo/3692,Jak-koszty-ciepla-rozliczaja-komunalne-zaklady-gospodarki-mieszkaniowej.html>  
2022-07-03, 04:25

## Jak koszty ciepła rozliczają komunalne zakłady gospodarki mieszkaniowej?

### Co robić?

1. Lokator mieszkania w budynku komunalnym nie jest bezradny wobec przyjmowanych przez komunalny zakład gospodarki mieszkaniowej zasad rozliczeń m.in. za dostarczone ciepło. **Należy jednak zauważyć, że dochodzenie swoich praw wymaga jego aktywności, w ramach obowiązujących przepisów.**
2. Należy zapoznać się z przyjętymi przez **Radę Gminy** zasadami rozliczeń kosztów ciepła (uchwałami) i obowiązującymi w zakładzie gospodarki komunalnej dokumentami.
3. W przypadku wątpliwości - należy starać się je wyjaśnić w komunalnym zakładzie gospodarki mieszkaniowej.
4. W przypadku dalszych niejasności - należy przypomnieć sobie **treść podpisanej umowy np. najmu**, w której powinny być zawarte postanowienia dotyczące sposobu rozstrzygnięcia sporów.
5. W przypadku braku osiągnięcia porozumienia - powstałym sporem można zainteresować organy gminy.
6. W przypadku braku osiągnięcia porozumienia na szczeblu lokalnym - **sprawą można zainteresować wojewodę, regionalną izbę obrachunkową czy Prezesa Rady Ministrów.**

### Stan prawny

I. Zagadnienie indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła przez komunalny zakład gospodarki mieszkaniowej 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 rozstrzygnięcie sporów, wniesionych przez stronę, a dotyczących wskazanych w tym przepisie przypadków. Przepis ten nie zawiera kompetencji do rozstrzygnięcia 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). W przypadku ciepła sprawa wygląda inaczej. Umowę sprzedaży ciepła zawiera z przedsiębiorstwem energetycznym właściciel budynku wielolokalowego lub zarządzający budynkiem, który jest zobowiązany rozliczyć koszty ciepła dostarczonego do budynku (-ów).

Ustawa - *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 zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy (...) ciepło”, przy czym odbiorcą w tym przypadku jest zakład gospodarki mieszkaniowej (gmina). 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 lub powierzchnię lub kubaturę tych lokali.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku oraz wprowadza wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzanie tego budynku. Przed wprowadzeniem „regulamin rozliczeń” podaje się do wiadomości użytkownikom lokali (art. 45 a ust. 9 i 10 ww. ustawy). Należy zauważyć, że przepis ten nie wskazuje w jaki sposób lokatorzy mogą się o „regulaminie rozliczeń” dowiedzieć. Można zatem przyjąć, że jest to nie tylko wystosowanie pisma do każdego z lokatorów ale także umieszczenie na stronie internetowej, wywieszenie w siedzibie Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej lub w oddziałach eksploatacji budynków czy na tablicach umieszczonych na klatkach schodowych.

Jeżeli stosowany podział kosztów ciepła jest zgodny z podanymi w art. 45a ustawy - *Prawo energetyczne* zasadami, a „regulamin rozliczeń” ciepła został przyjęty zgodnie z przyjętymi procedurami, to taki podział jest prawnie obowiązujący.

III. Komunalny zakład gospodarki mieszkaniowej jest zakładem budżetowym, co ma swoje dalsze konsekwencje.

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r., Nr 31, poz. 266, ze zm.) stawki czynszu w przypadku gminy - ustala Rada Gminy, w podjętej uchwale. Rada Gminy uchwalając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinna w szczególności określić zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład

mieszkaniowego zasobu gminy (art. 21 ust. 2 pkt 4 i 5 tej ustawy).

Tym samym komunalny zakład gospodarki mieszkaniowej musi także stosować się do uchwał podjętych przez Radę Gminy i przyjętych zasad oraz do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jak już było powiedziane na działalność komunalnego zakładu gospodarki mieszkaniowej będą miały wpływ uchwały Rady Gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) zaopatrzenie wspólnoty samorządowej w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz należy do zadań własnych gminy. Działalność organów gminy (rady gminy, prezydenta miasta) jest jawna a ograniczenia jawności mogą wynikać wyłącznie z ustaw. Oznacza to prawo dla obywateli do uzyskania informacji, wstępu na sesje rady gminy i posiedzenia jej komisji, a także dostępu do dokumentów wynikających z wykonywanych zadań publicznych, w tym protokółów posiedzeń organów gminy i komisji rady gminy. Zasady dostępu do dokumentów i korzystania z nich określa statut gminy (art. 11 b tej ustawy).

Gospodarka finansowa gminy jest również jawna a kontrolę gospodarki finansowej gminy sprawują regionalne izby obrachunkowe (art. 61 i art. 62 ww. ustawy).

Działalność gminy, w każdym jej aspekcie, podlega natomiast nadzorowi Prezesa Rady Ministrów i wojewody (art. 86 ww. ustawy).

Wszystko to oznacza, że lokator nie jest bezradny wobec podwyżek czynszu wprowadzanych przez komunalny zakład gospodarki mieszkaniowej.

Data publikacji : 10.09.2010

Data modyfikacji : 11.10.2012

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