



## UCHWAŁA NR 1/2026

### ZARZĄDU

Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
z dnia 25 luty 2026 r.

w sprawie zmiany i przyjęcia

tekstu jednolitego

Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dla lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 201 §1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 24 aktu założycielskiego Spółki, Zarząd GTBS Sp. z o.o. uchwala, **co następuje:**

### §1

1. Modyfikuje się punkt IV. Ustalenie zaliczek na pokrycie energii ciepłej w Regulaminie rozliczania kosztów energii ciepłej dla lokali znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółki, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w taki sposób iż punkt 2 zostaje wykreślony, a w zamian zostają dopisane punkty 3 i 4.
2. Punkt IV Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali mieszkalnych otrzymuje następujące brzmienie:
  - 1) Zaliczki na pokrycie energii ciepłej wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
  - 2) W przypadku zmiany użytkownika lokalu należy dokonać odczytów urządzeń pomiarowych celem rozliczenia lokali dla poszczególnych użytkowników.
  - 3) Administrator zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów energii ciepłej w każdym czasie trwania okresu rozliczeniowego, niezależnie od dokonanego rocznego rozliczenia kosztów, jeżeli analiza bieżącego zużycia energii ciepłej, poziomu ponoszonych kosztów lub prognozowanych wydatków wskazuje na ryzyko powstania znacznych niedoborów finansowych. Podstawą zmiany zaliczek mogą być w szczególności: ponadprzeciętne lub zwiększone zużycie energii ciepłej w nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne skutkujące wzrostem zapotrzebowania na ciepło, wzrost cen energii ciepłej, zmiany taryf



lub opłat stałych i zmiennych stosowanych przez dostawcę, wzrost kosztów przesyłu, eksploatacji, serwisu lub innych kosztów związanych z funkcjonowaniem systemu grzewczego, a także inne czynniki niezależne od administratora, które mają wpływ na wysokość kosztów dostawy energii cieplnej.

- 4) O zmianie wysokości zaliczek użytkownicy lokali zostaną poinformowani w formie pisemnej, z podaniem przyczyny wprowadzenia zmiany. Nowa wysokość zaliczki obowiązuje od terminu wskazanego w zawiadomieniu.

## §2

Przyjmuje się tekst jednolity Regulaminu.

## §3

Zarząd zobowiązuje Administratora do:

1. poinformowania użytkowników lokali o zaktualizowanej treści Regulaminu,
2. doręczenia treści Regulaminu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółce,
3. stosowania Regulaminu przy dokonywaniu rozliczeń..

## §4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2026 r.

Podpisy Członków Zarządu:



Prezes Zarządu

**Agata Lorenz-Mazur**

Prezes Zarządu

 RADIKA PRAWNY

Krzysztof Dudek

## Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych

### I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne z późn. zmianami.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane z późn. zmianami.
4. Kodeks cywilny.

### II. Ustalenie kosztów energii ciepłej

1. Koszty energii ciepłej stanowią wyłącznie wydatki związane z dostawą energii przez producenta oraz ze zużyciem energii elektrycznej, serwisu, napraw, remontów i kosztów rozliczenia wynikające z faktur dostawców.
2. Administrator prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadającą na nieruchomość.
3. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
4. Odczytów urządzeń pomiarowych dokonuje administrator na koniec okresu rozliczeniowego.

### III. Rozliczanie kosztów energii ciepłej

1. Całkowite koszty energii ciepłej podzielone są na opłatę stałą (50%) oraz opłatę zmienną (50%).
2. Opłata stała dzielona jest na lokale użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Obejmuje składniki niezależnie od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną, opłata stała za usługi przesyłowe.
3. Opłata zmienna dzieli się proporcjonalnie do wartości zużycia w poszczególnych lokalach użytkowników na podstawie odczytu z urządzenia pomiarowego. Łączna ilość GJ wynika z sumy odczytanych jednostek na urządzeniach pomiarowych lokali.
4. Wyliczenie indywidualnego kosztu energii ciepłej przypadającego na poszczególne lokale następuje poprzez zsumowanie opłaty stałej oraz zmiennej. (opłata stała = ilość m<sup>2</sup> powierzchni lokalu pomnożona przez wyliczoną cenę za m<sup>2</sup>; opłata zmienna = ilość GJ odczytanych na urządzeniu pomiarowym lokalu pomnożona przez wyliczoną cenę za GJ).
5. W celu rozliczenia poszczególnych lokali porównywane są wniesione łączne przedpłaty (zaliczki) z obliczonym kosztem poszczególnych lokali. Uzyskany w ten sposób zwrot lub nadpłatę należy rozliczyć razem z opłatami za lokal w miesiącu otrzymania rozliczenia.
6. Dla celów rozliczenia kosztów energii ciepłej ceny ustalane są rocznie w oparciu o faktyczne koszty oraz zużycie energii ciepłej w lokalach na podstawie urządzeń pomiarowych, które są odczytywane na koniec roku.

### IV. Ustalenie zaliczek na pokrycie energii ciepłej

1. Zaliczki na pokrycie energii ciepłej wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu należy dokonać odczytów urządzeń pomiarowych celem rozliczenia lokali dla poszczególnych użytkowników.
3. Administrator zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów energii ciepłej w każdym czasie trwania okresu rozliczeniowego, niezależnie od dokonanego rocznego rozliczenia kosztów, jeżeli analiza bieżącego zużycia energii ciepłej, poziomu ponoszonych kosztów lub prognozowanych wydatków wskazuje na ryzyko powstania znacznych niedoborów finansowych. Podstawą zmiany zaliczek mogą być w szczególności: ponadprzeciętne lub zwiększone zużycie energii ciepłej w nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne skutkujące wzrostem zapotrzebowania na ciepło, wzrost cen energii ciepłej, zmiany taryf lub opłat stałych i zmiennych stosowanych przez dostawcę, wzrost kosztów przesyłu, eksploatacji, serwisu lub innych kosztów związanych z funkcjonowaniem systemu grzewczego, a także inne czynniki niezależne od administratora, które mają wpływ na wysokość kosztów dostawy energii ciepłej.
4. O zmianie wysokości zaliczek użytkownicy lokali zostaną poinformowani w formie pisemnej lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób, z podaniem przyczyny wprowadzenia zmiany. Nowa wysokość zaliczki obowiązuje od terminu wskazanego w zawiadomieniu.

### V. Postanowienia końcowe

1. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego przez użytkownika zużycie szacuje się na podstawie średniego zużycia z budynku pomnożone razy dwa.

**Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych**

2. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do administratora. Administrator jest zobowiązany do udzielenia odpowiedzi w ciągu 30 dni od złożenia reklamacji. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu do uregulowania niedopłaty w określonym terminie.
3. Niedozwolone są jakiegokolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania. W przypadku jakiegokolwiek samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych dokonanej przez użytkownika lokalu sprawca zobowiązany jest przywrócić pierwotny stan i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzonych zmian.