

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy mediów do lokali i części wspólnych oraz kosztów gospodarowania odpadami w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Pułaskiego 99, 101, 103 w Białymstoku

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych [Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr 99, 101, 103 przy ul. Pułaskiego w Białymstoku](#).

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

- [1] Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
- [2] Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
- [3] Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- [4] Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- [5] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- [6] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
- [7] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
- [8] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- [9] Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- [10] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- [11] Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- [12] Ustawa z dn. z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz. U. z dn. 21.06.2022 r. poz. 1297

Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, **który rozpoczyna 1 stycznia a kończy się 31 grudnia każdego roku.**
3. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania lub centralnej ciepłej wody, wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy; przez **jednostkę rozliczeniową** należy rozumieć także grupę budynków, jeżeli pomiar dostarczonej energii cieplnej do podgrzania wody odbywa się dla kilku budynków łącznie w jednym źródle ciepła, np. węzle grupowym.
4. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
5. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
6. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [6] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
7. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
8. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
9. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
10. **Opłata stała** – część kosztów zakupu energii cieplnej obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności tj.: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe.
11. **Koszt stały c.w.u.** – opłata stała oraz część opłaty zmiennej za usługi przesyłowe.

12. **Koszt zmienny c.w.u.** – iloraz kosztu podgrzania wody obliczonego jako iloczyn ilości ciepła ustalonego na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego oraz taryfowych cen ciepła, oraz łącznej ilości m³ ciepłej wody ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy w jednostce rozliczeniowej.
13. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
14. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
15. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
16. **Wspólnota** – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr 99, 101, 103 przy ul. Pułaskiego w Białymstoku.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE – CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Rozliczenia wykonywane są przez Zarządcę lub firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, **które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.**
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali we Wspólnocie (nieruchomości) następuje w terminie **do trzech** miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/ **papierowej**. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub Zarządcy.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności zaworów termostatycznych),
 - b) poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejąmuje następca.

Rozdział III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają **od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.**
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie **do trzech miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej / papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub Zarządcy.
4. Wodomierze ciepłej i zimnej wody zainstalowane są w szachtach instalacyjnych zlokalizowanych w lokalach użytkowników.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej i zimnej wody lub naruszeniu plomb.
6. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody oraz rozliczenie kosztów w przypadku zmiany ceny.
7. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej i zimnej wody, Zarządca dokona odczytu manualnego (w przypadku stosowania wodomierzy ze zdalnym odczytem).
9. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
10. W przypadku nieobecności użytkownika uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejąmuje następca.
12. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a

dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.

Rozdział IV. **KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za użytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

Rozdział V **PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY**

1. Koszty zakupu ciepła w jednostce rozliczeniowej rozlicza się odrębnie dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w następujący sposób: obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
3. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wodociągowej.

Rozdział VI **ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje zarządca lub firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - a) umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - b) niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla węzła cieplnego wg podziału na:
 - a) koszty **stałe (opłata stała)**, dzielone proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości
 - b) koszty zmienne (opłata zmienna) dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.
3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
4. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy z firmą rozliczeniową.

Rozdział VII **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, dokonuje Zarządca lub firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej dla na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest za okres rozliczeniowy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.

Rozdział VIII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

Przy rozliczeniu rocznym:

1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez właścicieli lokali we [Wspólnocie](#) norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 20 m³ na lokal.
2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
3. **W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

Rozdział IX KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) wodomierzy,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;

- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
 - h) umyślne zniszczenie wodomierza;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział X ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są w oparciu o wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki o której mowa w pkt. 2, jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XV pkt. 3 litera b oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Rozdział XI ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZAOPATRYWANYCH W ENERGIĘ CIEPLNĄ, CHŁODNICZĄ LUB CIEPŁĄ WODĘ UŻYTKOWĄ Z CENTRALNEGO ŹRÓDŁA W BUDYNKU WIELOLOKALOWYM (art. 45c ust. 1 ustawy z dn. 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne)

Dla rozliczeń dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. Powierzchnia lub kubatura budynku,
2. Ilość pobranego ciepła,
3. Ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokalu lub 1m³ kubatury w rozliczanym okresie,
4. Koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
5. Koszt ogrzewania 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
6. Informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
7. Informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
8. Informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. Powierzchnia lub kubatura lokalu,
2. Koszt ogrzewania lokalu,
3. Zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
4. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
5. Saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
6. Porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;

Rozdział XII ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU CIEPŁA DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZAOPATRYWANYCH W ENERGIĘ CIEPLNĄ, CHŁODNICZĄ LUB CIEPŁĄ WODĘ UŻYTKOWĄ Z CENTRALNEGO ŹRÓDŁA W BUDYNKU WIELOLOKALOWYM (art. 45c ust. 2 ustawy z dn. 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne)

Raz w miesiącu zarządca umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. Ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. Ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu

Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie miesiąca od wniesienia żądania.

Rozdział XV WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytów wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Rozdział XVI ZIMNA WODA I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

1. Koszt zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków stanowi suma wskazań liczników zimnej i ciepłej wody, pomnożona przez obowiązującą cenę zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza, rozliczenie wody nastąpi wg zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Właściciele lokali wnoszą comiesięczne zaliczki na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalone w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody z sumy wskazań liczników zimnej i ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie zaliczek miesięcznych następuje w okresach nie krótszych niż półroczne, natomiast w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków, rozliczenie nastąpi w terminie zmiany tej ceny.
5. **Roczne rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, będzie dokonywane według metody: różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (w tym ryczałtów), podzielona zostaje na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej.**

Rozdział XVII ENERGIA ELEKTRYCZNA

1. Koszty energii elektrycznej stanowią:
 - a) energia elektryczna zużywana do celów oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów, korytarzy, piwnic, dźwigów osobowych, pomieszczeń gospodarczych i administracyjnych, zasilania węża ciepłego itp.
 - b) energia elektryczna do celów oświetlenia terenu.
2. Koszty wyszczególnione w pkt. 1, rozlicza się **na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej.**
3. Zaliczkę na dostawę energii elektrycznej, ustala się dla poszczególnych lokali na okres roczny na podstawie:

- a) kosztów dostawy energii elektrycznej w roku poprzednim w przeliczeniu na udziały nieruchomości,
 - b) aktualnie obowiązującej ceny dostawy energii elektrycznej z uwzględnieniem przewidywanego wskaźnika podwyżki dostawcy wobec Spółdzielni.
- 4. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej, dokonuje się według faktycznie poniesionych kosztów w roku kalendarzowym w danej nieruchomości.
 - 5. Koszty dostawy energii elektrycznej, stanowią odrębną pozycję opłat za użytkowanie lokali w danej nieruchomości.
 - 6. Wysokość stawki na zaliczkę ustalają właściciele w drodze uchwały.

ROZDZIAŁ XVIII GOSPODAROWANIE ODPADAMI

- 1. Wysokość miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest na podstawie uchwały Rady Miasta Białegostoku zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 2. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowią odrębną pozycję opłat za użytkowanie lokali we Wspólnocie.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr..... z dn. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów z mocą obowiązywania od dn. 01.01.2023 tj. za okres rozliczeniowy roku 2023 i przyszłych.