

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy mediów do lokali i części wspólnej budynków Wspólnoty Mieszkaniowej
przy ul. Przyrodniczej 5 i 7 w Białymstoku

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Przyrodniczej 5 i 7 w Białymstoku oraz rozliczania innych mediów.

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] Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- [13] 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. węźle 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. **Ciepłomierz** – całkujący przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- 6. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
- 7. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z ciepłomierza przemnożona przez współczynnik LAF.
- 8. **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.
- 9. **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.

10. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
11. **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.
12. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
13. **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.
14. **Koszt stały c.w.u.** – opłata stała oraz część opłaty zmiennej za usługi przesyłowe.
15. **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.
16. **Węzeł cieplowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
17. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
18. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
19. **Wspólnota** – Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Przyrodniczej 5 i 7 w Białymstoku.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE – CIEPŁOMIERZE

1. Montaż ciepłomierzy ich odczyt i rozliczenia wykonywane są przez zarządcę lub firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, **które trwają od 1 stycznia a kończą się 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 Zarządcy.
5. Ciepłomierze montowane są na zasileniu, bądź powrocie instalacji c.o. w jednopunktowym układzie zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w lokalu w szachtach instalacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników (w razie konieczności),
 - b) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - c) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności ciepłomierzy i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - d) poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
7. 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 energii cieplnej.
8. 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.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania ciepłomierzy Zarządca dokonuje odczytów manualnie.
10. 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.
11. W przypadku nieobecności użytkownika uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
13. 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. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.

Rozdział III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają **1 stycznia a kończą się 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 Zarządcy.
4. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w **szachtach** zlokalizowanych na klatkach schodowych.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu w celu kontroli instalacji ciepłej i zimnej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej 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 X, 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.
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 lokalu 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 przejmuje 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 zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, 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 poszczególnych budynków lub grupy

budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.

2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo-pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłych ciepłomierzy mierzących zużyłą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła ciepłego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. 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.
6. 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 ciepłego 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. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy zamontowanych na zasileniu, bądź powrocie instalacji c.o. z jednopunktowym układem zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w lokalu będzie wykonane przez Zarządcę zgodnie z niniejszym regulaminem lub umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla węzła ciepłego wg podziału:
 - 2.1 koszty stałe - **opłata stała** obejmująca:
 - opłata za moc zamówioną na cele c.o.
 - opłata za ogrzewanie części wspólnych nieruchomości - część opłaty zmiennej będącej różnicą pomiędzy zużyciem z ciepłomierza głównego c.o. a sumą zużyć wszystkich ciepłomierzy lokalowych c.o. dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. Koszty zmienne (**opłata zmienna**) będąca iloczynem ilości zużytej energii obliczonej w oparciu o zainstalowane ciepłomierze lokalowe pomnożona przez cenę za GJ
3. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - a) w węźle ciepłym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyłą ilość energii na potrzeby

ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.

- b) są zainstalowane ciepłomierze do lokali umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
8. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

Rozdział VIII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

Lokale gdzie nastąpiła awaria ciepłomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu lub odczytanie ciepłomierza nie jest możliwe, koszty podgrzania ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych 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) 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 ciepłomierza, 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 w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, 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, ciepłomierza, 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 opłombowania ponosi użytkownik.
9. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia właściciela lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
10. 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 ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - b) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - c) umyślne zniszczenie ciepłomierza;
11. 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 DOTYCZĄCYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW 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 przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:

a) dla budynku:

1. Ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku.
2. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku.
3. Powierzchnię lub kubaturę budynku.
4. Ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury.
5. Koszt pobranego ciepła w rozbiu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej.
6. Koszty stałe zakupu ciepła.
7. Koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła.
8. Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali.
9. Średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury.
10. Informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych.
11. Informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej.
12. Informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. Ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła.
2. Ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy.
3. Wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
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)

1. Ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku.
3. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
4. Ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

Rozdział XIII 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 przekazuje 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 podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
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 XIV 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 XV ENERGIA ELEKTRYCZNA

1. Koszty energii elektrycznej stanowią:
 - a) energia elektryczna zużywana do celów oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów, korytarzy, piwnic, 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.

RIOZDZIAŁ XVI GOSPODAROWANIE ODPADMI

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.