

**Uchwała Nr 64/2016 z dnia 14.12.2016 r.
Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

w sprawie uchwalenia „Regulaminu zasad rozliczania energii ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

Na podstawie § 104 ust.1 pkt 18 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1.

W celu dostosowania do unormowań znówelizowanej ustawy Prawo energetyczne uchwała się „Regulamin zasad rozliczania energii ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc „Regulamin zasad rozliczania energii ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 38 w dniu 24.09.2014 r., z zastrzeżeniem § 3.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą

- dla budynków rozliczanych na dzień 30 kwietnia – od 01.05.2017 r.,
- dla budynków rozliczanych na dzień 30 czerwca – od 01.07.2017 r.,
- dla budynków rozliczanych na dzień 30 września – od 01.10.2017 r.,
- dla budynków rozliczanych na dzień 31 grudnia – od 01.01.2017 r.,

Rada Nadzorcza:

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Justyna Lenarciak

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Adam Krzysztof Romatowski

Nie nasywa zastrzeżeń formalno-prawnych i redakcyjnych.

Białystok dn. Rada prawna **RADCA PRAWNY**

06.12.2016

Adam Zukowski

REGULAMIN ZASAD ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W BIAŁOSTOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.)
2. Statut Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1

Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają:

- 1) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby węzłów cieplnych zgodnie z zawartą umową pomiędzy Białostocką Spółdzielnią Mieszkaniową (dalej Spółdzielnią) i dostawcą, a wynikającej z charakterystyk energetycznych budynków,
- 2) z zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
- 3) z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki dostawcy ciepła lub z faktycznie ponoszonych kosztów na wytworzenie energii cieplnej w kotłowni własnej.
- 4) z innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej, a w szczególności opłaty abonamentowej, opłaty związanej z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania.

§ 2

1. Koszty ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się na poszczególne lokale opomiarowane według wskazań urządzeń pomiarowych po odliczeniu kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane rozliczane według stawek ryczałtowych.
2. Na poczet kosztów ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkownicy lokali wnoszą zaliczki lub opłaty ryczałtowe, w okresach miesięcznych przez cały okres rozliczeniowy wraz z opłatami eksploatacyjnymi.
3. Wysokość zaliczek i opłat ryczałtowych może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego na skutek zmian cen zakupu energii cieplnej oraz przez odpowiednią decyzję Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Wysokość opłaty ryczałtowej zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali.
6. W przypadku gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów ogrzewania będą niższe niż należności wynikające z rozliczenia indywidualnego, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia różnicy w ciągu 45 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. W przypadku gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów dostawy ciepłej wody będą niższe niż należności wynikające z rozliczenia indywidualnego, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia różnicy przy regulowaniu najbliższej opłaty eksploatacyjnej.
8. W przypadku gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów ogrzewania i dostawy ciepłej wody będą wyższe niż należności wynikające z rozliczenia indywidualnego, spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet najbliższych opłat eksploatacyjnych. W przypadku zaległości w opłatach eksploatacyjnych nadpłata będzie zarachowana na poczet zaległości i należnych odsetek.
W przypadku braku zaległości w opłatach eksploatacyjnych kwota nadpłaty może być przekazana na rachunek bankowy użytkownika lokalu na jego pisemny wniosek.
9. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkownik lokalu nie będzie rościł praw do odsetek, a w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia tych kosztów spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek użytkownikowi lokalu.

§ 3.

1. Za lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania uważa się lokal, którego wewnętrzna instalacja wyposażona jest w zawory termostaticzne, a na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów a także lokal posiadający indywidualny licznik ciepła.
2. Za lokal opomiarowany w zakresie dostawy ciepłej wody uważa się lokal wyposażony w zalegalizowane wodomierze ciepłej wody.
3. Przez lokale nieopomiarowane w zakresie dostawy ciepłej wody rozumie się lokale nie posiadające wodomierza. Ponadto za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal w przypadku stwierdzenia jednego z poniższych zdarzeń:
 - a) poboru wody z pominięciem wodomierza,
 - b) uszkodzenia wodomierza, które nie zostało zgłoszone administracji,
 - c) zamierzonego działania użytkownika w celu zafalszowania wskazań wodomierzy,
 - d) braku lub uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączeniem wody,
 - e) przekroczenia terminu ważności okresu legalizacji wodomierzy oraz nieudostępnienie lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
4. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu wyposażonego w instalację ciepłej wody.
5. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka, wc) ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących. Dla lokali użytkowych w pawilonach wolnostojących do powierzchni ogrzewanej dolicza się proporcjonalnie część powierzchni wspólnej (korytarze, klatki schodowe, sanitariaty itp.)

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

§ 4.

1. Koszty podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) ustala się odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków na podstawie wskazań zamontowanych liczników ciepła w węźle cieplnym.
2. Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody w lokalach opomiarowanych przyjmuje się koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody lub koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowni własnej pomniejszony o opłaty ryczałtowe dla lokali nieopomiarowanych.
3. Koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się:
 - a) w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych - według stawki ryczałtowej w zł/osobę
 - b) w lokalach użytkowych nieopomiarowanych - według stawki ryczałtowej w zł/m² powierzchni użytkowej
 - c) w lokalach mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych na podstawie wskazań wodomierzy i faktycznego kosztu podgrzania 1m³ wody.

§ 5.

Wysokość zaliczek na poczet kosztów dostawy ciepłej wody ustala się indywidualnie na podstawie faktycznych kosztów podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz średniego zużycia w danym lokalu.

§ 6.

1. Koszty dostawy ciepłej wody z miejskiej sieci cieplnej w budynkach z lokalami opomiarowanymi dzieli się na:
 - 1.1). koszty zmienne (koszt ciepła i przesyłu zmiennego) rozliczane na poszczególne lokale na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
 - 1.2). koszty stałe niezależne od zużycia indywidualnego (opłata za moc zamówioną i przesył stały) rozliczane proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty dostawy ciepłej wody z kotłowni własnej w budynkach z lokalami opomiarowanymi dzieli się na:
 - 2.1). koszty zmienne rozliczane na poszczególne lokale na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach (opłata dystrybucyjna zmienna i opłata za paliwo gazowe).
 - 2.2). koszty stałe niezależne od zużycia indywidualnego rozliczane proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali, na które składają się opłaty stałe związane z mocą zamówioną dla danej kotłowni własnej a wynikające z zawartych umów na dostawę gazu i stawek z zatwierdzonych taryf (opłata abonamentowa i opłata dystrybucyjna stała).

§ 7.

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje co najmniej dwa razy w roku tj. na koniec miesiąca czerwca i grudnia a także na dzień zmiany ceny. W uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mogą ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.
2. Pierwsze rozliczenie według zasad niniejszego regulaminu będzie obejmowało okres od 1 stycznia 2017r. do daty zakończenia okresu rozliczeniowego kosztów energii cieplnej na centralne ogrzewanie poszczególnych budynków.
3. Administracja Osiedli dokonują rozliczenia w ciągu 30 dni po zakończonym odczycie i dostarczają użytkownikom lokali indywidualne rozliczenia z określeniem wysokości nadpłat i niedopłat.

§ 8

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy zgłaszać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty wynikającej z rozliczenia.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na złożoną reklamację rozliczenia w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku jej zasadności.

§ 9.

Unormowania w zakresie dokonywania odczytów, wymiany uszkodzonych wodomierzy, nielegalnego poboru wody, uszkodzenia wodomierza lub jego plomby, nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytu wodomierza, montażu i legalizacji wodomierzy określone są w „Regulaminie ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 10.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest w 12-miesięcznych okresach rozliczeniowych przez firmę rozliczeniową, z którą spółdzielnia zawarła stosowną umowę, z zastrzeżeniem § 16 ust. 5. Koszty rozliczenia ponosi użytkownik lokalu
2. Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach opomiarowanych przyjmuje się koszt zakupu energii cieplnej lub koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowni własnej pomniejszony o opłaty ryczałtowe dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z systemem rozliczeniowym firmy rozliczającej.

§ 11.

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się:

- 1) w lokalach nieopomiarowanych - według stawki ryczałtowej w zł/m² powierzchni użytkowej
 - 2) w lokalach opomiarowanych - według wskazań podzielników lub liczników ciepła.
- W przypadku braku możliwości dokonania rozliczenia wg powyższych zasad dopuszcza się zamienny sposób rozliczenia w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12.

W przypadku stwierdzenia, że w lokalu wystąpiła co najmniej jedna z niżej wymienionych sytuacji:

- 1) uszkodzenie plomby na podzielniku kosztów ogrzewania,
 - 2) uniemożliwienie dokonania odczytu podzielników kosztów
 - 3) demontaż podzielników w całym lokalu lub jego części,
 - 4) dokonanie ingerencji w podzielniki lub ciepłomierze w celu zafalszowania ich pomiarów lub wskazań,
- użytkownik tego lokalu zostanie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej tego lokalu, albo Spółdzielnia uprawniona będzie do dochodzenia od użytkownika takiego lokalu odszkodowania, w szczególności wyliczonego z uwzględnieniem kosztów ogrzewania mieszkania obliczonych zgodnie z zapotrzebowaniem na ciepło pomieszczeń mieszkalnych na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13.

1. Wysokość zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie jako iloczyn stawki za 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu.
2. Stawka za 1 m² o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości średniomiesięcznego kosztu centralnego ogrzewania poniesionego na danym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy i powiększona o przewidywany wzrost kosztów dostawy ciepła w roku następnym.
3. Dopuszcza się ustalenie indywidualnych zaliczek na pisemny wniosek użytkownika lokalu lub przy zmianie użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

§ 14.

1. Koszty ogrzewania budynków z lokalami opomiarowanymi wyposażonymi w podzielniki dzieli się na:

- 1.1. koszty stałe w wysokości 70% niezależne od zużycia indywidualnego rozliczane proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali, na które składają się:
 - opłaty stałe ponoszone na centralne ogrzewanie w danym węźle cieplnym wynikające z zawartych umów na dostawę energii cieplnej i stawek z zatwierdzonych taryf.
 - koszty poniesione na ogrzanie nieopomiarowanej części wspólnej budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, łazienki i inne).
 - koszty uwzględniające uzysk ciepła z nieizolowanych pionów i gałęzek instalacji c.o.

- 1.2. koszty zmienne w wysokości 30% rozliczane na poszczególne lokale na podstawie wskazań podzielników kosztów proporcjonalnie do ilości jednostek zużycia przypadających na lokal.

2. Koszty ogrzewania budynków z lokalami wyposażonymi w liczniki ciepła dzieli się na:

- 2.1. koszty stałe w wysokości 50% niezależne od zużycia indywidualnego rozliczane proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali na które składają się:
 - opłaty stałe ponoszone na centralne ogrzewanie w danym węźle cieplnym wynikające z zawartych umów na dostawę energii cieplnej lub gazu i stawek z zatwierdzonych taryf.
 - koszty poniesione na ogrzanie nieopomiarowanej części wspólnej budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, łazienki i inne).
 - koszty wynikające z różnicy między wskazaniami licznika ciepła w węźle a sumą wskazań liczników indywidualnych w poszczególnych lokalach.

- 2.2. koszty zmienne w wysokości 50% rozliczane na poszczególne lokale na podstawie wskazań liczników ciepła proporcjonalnie do ilości jednostek zużycia przypadających na lokal.

3. Przy wskazaniach podzielników kosztów oraz liczników ciepła w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych uwzględnia się indywidualne współczynniki korygujące wynikające z położenia lokalu, ilości i rodzaju zainstalowanych grzejników na podstawie dokumentacji technicznej określającej straty ciepła poszczególnych lokali.

4. Wymiana podzielników cieczowych na podzielniki elektroniczne finansowana jest przez użytkowników lokali.

5. Indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach stanowią własność użytkowników lokali.

6. W przypadku gdy w wyniku rozliczenia koszty ogrzewania lokalu opomiarowanego będą wyższe od kosztów wyliczonych według stawki ryczałtowej lokal zostanie rozliczony na poziomie ryczałtu.

§ 15.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany:

1. udostępnić lokal firmie rozliczeniowej lub osobom działającym w jej imieniu w celu montażu, odczytu lub sprawdzenia prawidłowości działania podzielników i instalacji centralnego ogrzewania.
2. niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o uszkodzeniach lub nieprawidłowości wskazań podzielników lub liczników ciepła, bądź o uszkodzeniu plomb. Koszt wymiany uszkodzonych urządzeń powstałych z winy użytkownika lokalu oraz koszt wymiany baterii w licznikach ciepła ponosi użytkownik lokalu. Naprawy, wymiana i legalizacja indywidualnych liczników ciepła dokonywane są za pośrednictwem spółdzielni na koszt użytkownika lokalu.

3. uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na dokonywanie jakichkolwiek zmian w instalacji. Przy wymianie grzejników ich moc nie może być mniejsza od projektowanej. Wymiana grzejników poza sytuacjami wyjątkowymi winna być dokonywana poza sezonem grzewczym. Przed wymianą grzejników z zamontowanymi podzielnikami użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. Demontażu i montażu podzielników dokonuje firma rozliczeniowa na koszt użytkownika lokalu.

§ 16.

1. Czynności odczytowe w lokalach z podzielnikami z odczytem optycznym wykonuje upoważniony przez Spółdzielnię przedstawiciel firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Użytkownik każdorazowo potwierdza własnoręcznym podpisem wyniki odczytów oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych. Fakt odmowy podpisu lub nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytu zostaje odnotowany w karcie odczytu.
Potwierdzenie wyników odczytu przez użytkownika lokalu nie obowiązuje gdy odczyt zapisywany jest w komputerze lub innym urządzeniu do zapisu.
Odczyt może być wykonany bez obecności użytkownika lokalu i bez jego potwierdzenia wyniku odczytu w przypadku gdy odczyt dokonywany jest drogą radiową oraz w przypadku gdy licznik ciepła usytuowany jest na klatce schodowej
2. O terminie odczytu podzielników z odczytem optycznym użytkownicy lokali są powiadamiani poprzez ogłoszenia na klatce schodowej z co najmniej 7-o dniowym wyprzedzeniem. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu wyznaczany jest 2-gi termin wg zasad j.w.
3. Koszt dwukrotnego dotarcia do mieszkania w celu dokonania odczytu ujęty jest w ogólnych kosztach rozliczenia. Koszt każdej kolejnej próby odczytu, wynikającej z braku dostępu do lokalu w dwóch pierwszych terminach, obciąża użytkownika lokalu wg cennika usług stanowiącego załącznik do umowy Spółdzielni zawartej z usługodawcą.
4. W przypadku braku wskazań na podzielniku elektronicznym w wyniku jego uszkodzenia nie z winy użytkownika do rozliczenia pomieszczenia przyjmuje się średnią wskazań podzielników z pozostałych pomieszczeń.
5. W przypadku podzielników cieczowych dopuszcza się dokonanie odczytu dwuletniego. Do rozliczenia okresu rozliczeniowego przyjmuje się ilość odczytanych jednostek podzieloną przez 2.
6. W przypadku połączenia za zgodą Spółdzielni dwóch pomieszczeń w jedno (bez przegród wewnętrznych), gdzie w jednym pomieszczeniu zdemontowano grzejnik lub za zgodą Spółdzielni zdemontowano grzejnik w kuchni zwiększając o moc zdemontowanego grzejnika grzejnik w pomieszczeniu przyległym przyjmuje się do rozliczenia rzeczywiste zużycie jednostek na podzielniku w odniesieniu do połączonej powierzchni.
7. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, należności za ogrzewanie jest rozliczana na dwóch użytkowników zgodnie ze wskazaniami podzielników na dzień zbycia lokalu lub według ustaleń w akcie notarialnym. W przypadku braku na dzień zbycia lokalu odczytu podzielników cieczowych należność za ogrzewanie jest rozliczana ze zbywającym lokal do wysokości wniesionych zaliczek, zaś ostateczne rozliczenie zostanie dokonane za cały okres rozliczeniowy.
8. W przypadku zwolnienia lokalu opomiarowanego w wyniku eksmisji lub wypowiedzenia umowy najmu, koszty ogrzewania obciążają Spółdzielnię zgodnie z dokonany odczytem.
W przypadku zwolnienia lokalu nieopomiarowanego koszty ogrzewania obciążają Spółdzielnię według średniego kosztu zł/m² p.u dla budynku.
Koszty te dotyczą okresu od zwolnienia lokalu do objęcia go przez następnego użytkownika.
9. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest w ciągu do 90 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
10. Reklamacje z tytułu rozliczeń mogą być wnoszone przez użytkowników lokali nie później niż 2 miesiące od daty otrzymania rozliczenia.
11. Użytkownik lokalu po zadeklarowaniu rozliczania według wskazań podzielników nie może zrezygnować z ich rozliczania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. W przypadku rezygnacji lub samowolnego zdjęcia podzielników lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany a rozliczenie zostanie dokonane według stawki ryczałtowej.

§ 17.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych nieopomiarowanych usytuowanych w budynkach wolnostojących odbywa się w oparciu o rzeczywiste koszty zużytej energii cieplnej ustalone na podstawie odczytu licznika ciepła dla danego budynku. Rozdział kosztów przypadających na poszczególne lokale w tym budynku wykonany zostanie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 18.

W przypadku sprzedaży lokalu bez powiadomienia Spółdzielni ewentualna niedopłata za pobrane ciepło obciąża nabywcę lokalu.

§ 19.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 64/21/2016r. z dnia 14.12.2016r.

Prot. Nr 21/2016r. i obowiązuje (z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, który obowiązuje od 1 stycznia 2017r.):

- dla budynków rozliczanych na dzień 30 kwietnia - od 1.05.2017r
- dla budynków rozliczanych na dzień 30 czerwca - od 1.07.2017r
- dla budynków rozliczanych na dzień 30 września - od 1.10.2017r
- dla budynków rozliczanych na dzień 31 grudnia - od 1.01.2017r

Zestawienie okresów rozliczeniowych poszczególnych budynków określa załącznik do niniejszego regulaminu.

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Justyna Genarciarz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Adam Krzysztof Romatowski

Uchwała nr 10/42/2020 z dnia 23.09.2020r

Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie zmiany do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 1

Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 17 statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza dokonuje zmiany w „Regulaminie zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zgodnie z treścią Aneksu nr 1 z dnia 23.09.2020r. stanowiącego integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiećka

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Białowicz

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej BSM
z dnia 23.09.2020 Nr 10/12/2020

ANEKS nr 1 z dnia 23.09.2020
do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych
i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1

W „Regulaminie zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyjętym uchwałą Nr 64/21/2016 z dnia 14.12.2016r. wprowadza się następującą zmianę:

§ 12 otrzymuje brzmienie:

- „1. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu wystąpiła co najmniej jedna z niżej wymienionych sytuacji:
- 1) uszkodzenie pompy na podzielniku kosztów ogrzewania,
 - 2) uniemożliwienie dokonania odczytu podzielników kosztów,
 - 3) demontaż podzielników w całym lokalu lub jego części,
 - 4) dokonanie ingerencji w podzielniki lub ciepłomierze w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań,
- użytkownik tego lokalu zostanie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej tego lokalu albo Spółdzielnia uprawniona będzie do dochodzenia od użytkownika takiego lokalu odszkodowania, w szczególności wyliczonego z uwzględnieniem kosztów ogrzewania mieszkania obliczonych zgodnie z zapotrzebowaniem na ciepło pomieszczeń mieszkalnych na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. W przypadku wykonania legalizacyjnej wymiany podzielników w trakcie sezonu grzewczego o sposobie rozliczenia w danej nieruchomości okresu, w którym nie będzie możliwości rejestrowania ogrzewania przez podzielniki, zadecyduje Zarząd Spółdzielni.”

§ 2

Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

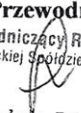
§ 3

Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2020 protokół Nr 12/2020

Sekretarz
Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczka

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Białowicz

Uchwała Nr 15/18/2021

Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
podjęta na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.10.2021r.

**w sprawie zmian do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach
mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”**

§ 1.

Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 17 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza dokonuje zmiany w „Regulaminie zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w ten sposób, że wprowadza się Aneks Nr 2 z dnia 27.10.2021r. stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.11.2021 roku.

Sekretarz:

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczkało

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Białowicz

Aneks nr 2 z dnia 27.10.2021r.

do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1.

W regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2016r. (uchwała nr 64/21/2016) wprowadza się następujące zmiany:

w § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje co najmniej dwa razy w roku tj. na koniec miesiąca czerwca i grudnia. W uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mogą ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.”

§ 9 otrzymuje brzmienie:

„Unormowania w zakresie dokonywania odczytów, wymiany uszkodzonych wodomierzy, nielegalnego poboru wody, uszkodzenia wodomierza lub jego plomby, nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytu wodomierza, montażu i legalizacji wodomierzy oraz w przypadkach szczególnych określone są w „Regulaminie ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”

§ 2.

Aneks obowiązuje od 01.11.2021r.

§ 3.

Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 4.

Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2021r. protokół nr18/2021.....

Sekretarz:

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczka

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Białowicz

Uchwała Nr 18/21/2022 v.

Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

podjęta na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.12.2022 r.

w sprawie zmian do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1.

Zgodnie z § 87 ust. 1 pkt 17 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza dokonuje zmiany w „Regulaminie zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w ten sposób, że wprowadza się Aneks Nr 3 z dnia 14.12.2022 r. (podstawa prawna: rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.; Dz.U. z 9 grudnia 2021r. poz. 2273) stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.10.2023 roku.

Sekretarz:

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczkało

RYDA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący:

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński

Aneks nr 3 z dnia 14.12.2022r.

do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1.

W regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2016r. (uchwała nr 64/21/2016) wprowadza się następujące zmiany:

W § 2 ustępy 1. – 5. otrzymują brzmienie:

„1. Koszty ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się na poszczególne lokale opomiarowane według urządzeń pomiarowych.

2. Na poczet kosztów ogrzewania użytkownicy lokali wnoszą zaliczki w okresach miesięcznych przez cały okres rozliczeniowy.

3. Na poczet kosztów dostawy ciepłej wody użytkownicy lokali wnoszą zaliczki lub opłatę ryczałtową w okresach miesięcznych przez cały okres rozliczeniowy. Opłata ryczałtowa nie podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali.

4. Opłaty o których w ust. 2. i 3. wnoszone są wraz z opłatami eksploatacyjnymi.

5. Wysokość zaliczek i opłaty ryczałtowej może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego na skutek zmiany cen zakupu energii cieplnej oraz przez odpowiednią decyzję Zarządu lub Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”

§ 11 pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„1) w lokalach nieopomiarowanych:

- koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem

- za koszty zmienne będzie przyjęty maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła obliczony dla danego lokalu”

§ 14 ust. 6. otrzymuje brzmienie:

„6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia koszty zmienne ogrzewania lokalu opomiarowanego:

- będą wyższe od maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w danym lokalu, zostaną one skorygowane do poziomu maksymalnego kosztu zmiennego

- będą niższe od minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w danym lokalu zostaną one skorygowane do poziomu minimalnego kosztu zmiennego.”

w § 16 ust. 11. otrzymuje brzmienie:

„11. Użytkownik lokalu po zadeklarowaniu rozliczania według wskazań podzielników nie może zrezygnować z ich rozliczenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. W przypadku rezygnacji lub samowolnego zdjęcia podzielników lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany, a rozliczenie kosztów zmiennych zostanie dokonane z przyjęciem maksymalnych kosztów zmiennych zużycia ciepła w danym lokalu.”

po ust. 11. dodaje się ust. 12, 13, 14 i 15 w następującym brzmieniu:

„12. Dla każdego okresu rozliczeniowego przed przystąpieniem do rozliczenia wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu:

- 1) maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wynikający z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu.
- 2) minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu zależny od utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach,
- 3) średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku uwzględnianych w rozliczeniu,
- 4) średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów z podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki,
- 5) ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.”

„13. Do rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, dostarcza się użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynków:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lub 1m³ kubatury,
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
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 metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokali:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia ciepła dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
4. wartość minimalnego zużycia ciepła dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,

5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego okresu rozliczeniowego.”

„14. Do rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, dostarcza się użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynków:

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 rozbiciu 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 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 metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokali:

1. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierze ciepła,
2. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierze 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 okresie rozliczeniowym,
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.”

„15. Raz w miesiącu na pisemny wniosek użytkownik lokalu ma prawo dostępu do 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 (budynkach – przy węzłach grupowych);
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe 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.”

§ 2.

Aneks obowiązuje od 01.10.2023r.

§ 3.

Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 4.

Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2022r. protokół nr 21/2022.

Sekretarz:

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kieckajło

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący:

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński

Kierownik Działu GZM
i Techniczny

Marek Sierżantowski

Jowita Natalia Grochowska

PROKURAT

Uchwała nr 3 / 2 / 2023
Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 22 lutego 2023 r.
w sprawie zmian do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej
w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej”

§ 1. Zgodnie z § 87 ust. 1 pkt 17 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwala zmianę w „Regulaminie zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w ten sposób, że wprowadza Aneks Nr 4 z dnia 22 lutego 2023 r. stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego 2022/2023.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczkałto

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Patryk Kamiński

Aneks nr 4 z dnia 22.02.2023 r.

**do „Regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych
i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”**

§ 1. W Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2016 r. (uchwała nr 64/21/2016) wprowadza się następujące zmiany:

W § 10 dodaje się ust. 3 o następującym brzmieniu:

„ 3. W przypadku zmiany ceny w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie odbywać się będzie na podstawie średniej ceny w danym okresie rozliczeniowym lub na podstawie decyzji Zarządu rozliczenie będzie uwzględniało zmianę ceny.”

§ 2. Aneks obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2022/2023.

§ 3. Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 4. Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2023 r. protokół nr 2 | 2023r.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczkało

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński

Kierownik Działu GZM
i Techniczny

Marek Sławomir Paśkowski