

Zarządzenie Nr 59/23  
Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku  
z dnia 17 listopada 2023 r.

**w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali**

Na podstawie § 5 ust. 7 Statutu Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku nadanego uchwałą Nr XVIII/284/19 Rady Miasta Białystok z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Mienia Komunalnego w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r. poz. 5858) zarządzam, co następuje:

§ 1

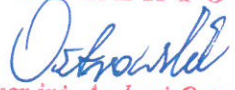
Wprowadzam do stosowania Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali, który stanowi załącznik do zarządzenia.

§ 2

Traci moc zarządzenie Nr 57/2015 Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali.

§ 3

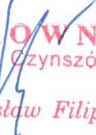
Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od rozliczeń za 2023 rok.

**DYREKTOR**  
  
mgr inż. Andrzej Ostrowski

Wersja elektroniczna zarządzenia zostaje zamieszczona w programie ZASOBY.  
Wykaz kierowników i pracowników do powiadomienia o wydaniu zarządzenia:  
DG, DT, GK, KE, KC, TR, TO, TI, DR, DK, GM, GU, GE

Małgorzata Grażyna Niewińska  
  
RADA PRAWNY  
BI-448

10.11.2023r.

**KIEROWNIK**  
Działu Czynszów  
  
mgr Bogusław Filipowski

16.11.2023

**STARSZY SPECJALISTA**

  
Sylwia Matysiuk

16.11.2023r.

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYWANEJ  
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW PODGRZANIA ZIMNEJ WODY  
UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ DO LOKALI**

**DZAŁ I  
ZASADY OGÓLNE**

**§ 1**

Niniejsze zasady ustala się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za energię ciepłą i ciepłą wodę oraz okresowym rozliczaniu ich kosztów w nieruchomościach stanowiących własność Gminy Białystok zarządzanych przez Zarząd Mienia Komunalnego, będący jednostką budżetową Gminy Białystok.

**§ 2 Podstawy prawne**

Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących przepisach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725),
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r., poz. 718),
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. z 2007 r. nr 16, poz. 92),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 ze zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70),
9. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 759).

**§ 3 Definicje**

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a) „ZMK” należy przez to rozumieć Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku,
  - b) „użytkownika lokalu” należy przez to rozumieć:
    - lokatora – w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,

- najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z ZMK umowę najmu lokalu użytkowego,
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
  - właściciela lokalu w przypadku niezajętego lokalu (pustostanu),
  - byłego najemcę, jeśli w okresie, którego dotyczy rozliczenie był najemcą,
- c) „powierzchni grzewczej” należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali (zgodnie z zawartą umową, np. przedpokój, łazienka, toaleta, klatka schodowa itp.), nawet jeżeli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników.

#### **§ 4 Okres rozliczeń**

1. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
2. Rozliczenie roczne powinno odbyć się w terminie do 6-ciu miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W sytuacjach wymagających wyjaśnień z dostawcami mediów rozliczenie może być wykonane w terminie późniejszym, po uzyskaniu kompletu niezbędnych dokumentów i/lub informacji.

#### **§ 5 Opłaty zaliczkowe**

1. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest w oparciu o koszty ponoszone w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o prognozowany wzrost cen nośników ciepła.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym:
  - a) w przypadku wprowadzenia przez dostawców mediów zmian taryf,
  - b) w przypadku stwierdzenia przez ZMK znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów dostawy energii cieplnej do tego lokalu, użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie wyznaczonym w dokumencie rozliczeniowym. W przypadku niedotrzymania wyznaczonego terminu zapłaty zostaną naliczone odsetki.
4. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów dostawy energii cieplnej do tego lokalu, wówczas nadpłata będzie zaliczona na poczet najstarszego wymagalnego zadłużenia, a w przypadku braku zadłużenia na poczet bieżących opłat za lokal.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat przez cały okres rozliczeniowy zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) centralne ogrzewanie:
    - opłata stała – naliczona proporcjonalnie do powierzchni grzewczej na pokrycie kosztów stałych (mocy zamówionej, przesyłu stałego i opłaty abonamentowej). Naliczana jest za lokal, gdzie ciepło dostarczane jest za pośrednictwem sieci miejskiej,
    - opłata zmienna – zaliczka wyliczona na pokrycie kosztów zmiennych (za zużytą energię cieplną, opłatę za nośnik ciepła oraz usługi przesyłowe pobierane w okresie grzewczym),
  - b) podgrzanie wody:
    - opłata stała – naliczona proporcjonalnie do ilości lokali lub powierzchni grzewczej, na pokrycie kosztów stałych (mocy zamówionej oraz przesyłu stałego). Naliczana jest za lokal, gdzie ciepło dostarczane jest za pośrednictwem sieci miejskiej,
    - opłata zmienna – zaliczka ustalona na podstawie obowiązującej stawki podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody i prognozowanej podwyżki cen przez dostawcę ciepła oraz faktycznego zużycia ciepłej wody w roku poprzednim, ustalona na podstawie odczytów w lokalu.

#### **§ 6 Reklamacje**

1. Reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów należy składać w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia, w przeciwnym wypadku reklamacja nie będzie rozpatrywana. Reklamacja rozpatrzona zostanie przez ZMK w terminie 30 dni od daty wniesienia pisemnego odwołania.

2. W przypadku niedostępności lokalu w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, wynik rozliczenia nie może podlegać reklamacji.
3. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonej dopłaty w wyznaczonym terminie.

## **DZIAŁ II**

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

#### **§ 7 Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynku ponoszone przez ZMK w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom nośnika energii cieplnej.
2. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach nie są zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła. Koszty te należą do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Koszt zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania stanowi różnicę pomiędzy całkowitym kosztem zużytego ciepła, a kosztem ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej.
4. W lokalach bez indywidualnych liczników ciepła łączne koszty ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej poszczególnych lokali.
5. Dla lokali z indywidualnym pomiarem ciepła:
  - a) koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali,
  - b) koszty zmienne, skorygowane współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia lokalu w budynku, rozlicza się na lokale posiadające podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze lokalowe zgodnie z następującym podziałem:
    - koszty ogrzania części wspólnych i źródeł nieopomiarowanych według powierzchni lokalu,
    - koszty dotyczące zużycia energii cieplnej według wskazań podzielników/ciepłomierzy.Proporcje powyższych kosztów będą ustalane przez ZMK dla każdej nieruchomości na koniec roku rozliczeniowego.
6. Dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia według podzielników w lokalach wyznaczony zostaje:
  - a) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali, równy 2,5-krotności średniej wartości kosztu zmiennego w budynku, wyznaczonego dla powierzchni grzewczej wszystkich lokali w budynku,
  - b) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali, równy 0,5-krotności średniej wartości kosztu zmiennego w budynku, wyznaczonego dla powierzchni grzewczej wszystkich lokali w budynku.W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia podzielników koszt zmienny jest wyższy niż maksymalny, bądź mniejszy niż minimalny, rozliczenie zostaje wykonane odpowiednio w odniesieniu do maksymalnego lub minimalnego kosztu.

#### **§ 8 Rozliczenie metodą zamienną**

1. System rozliczeń na podstawie podzielników ciepła może zostać zastąpiony metodą proporcjonalną do powierzchni grzewczej lokali w jednostce rozliczeniowej w szczególności:
  - a) gdy brak jest możliwości technicznych zastosowania podzielników ciepła,
  - b) gdy nie jest możliwe pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia kosztu centralnego ogrzewania lokalu lub budynku. Dotyczy to sytuacji zaistniałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (np. awaria systemu rozliczeniowego, awaria ciepłomierza głównego albo inne, na które strony nie mają wpływu),
  - c) w zaakceptowanych przez ZMK przypadkach, gdy pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia jest niemożliwe, jednak nie z winy użytkownika.
2. W przypadku rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu proporcjonalnie do powierzchni grzewczej poszczególnych lokali, współczynników wyrównawczych nie stosuje się.

3. W przypadku zastosowania rozliczenia metodą proporcjonalną do powierzchni grzewczej lokali, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej ustalone będzie poprzez podzielenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania przez sumę powierzchni wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej i pomnożenie przez powierzchnię poszczególnych lokali.
4. W przypadku, gdy nastąpiła awaria podzielnika/ciepłomierza w lokalu bez ingerencji użytkownika, koszty ogrzewania dla tego urządzenia zostaną wyliczone według średniego zużycia z lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku, gdy nastąpiła awaria większości lub wszystkich podzielników/ciepłomierzy bez ingerencji użytkownika w lokalu, koszty ogrzewania zostaną wyliczone według średniego zużycia z budynku w danym okresie rozliczeniowym.

## **§ 9 Obowiązki i sankcje**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZMK o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów, ciepłomierzy, zaworów termostatycznych lub plomb na tych urządzeniach.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody ZMK, a w szczególności:
  - a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
  - b) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania.
3. W przypadku stwierdzenia faktu uszkodzenia urządzeń wskaźnikowych lub plomb na urządzeniach, użytkownik lokalu ponosi dodatkowo koszty wymiany powyższych urządzeń.
4. ZMK będzie dochodzić odszkodowania na podstawie stwierdzonego najwyższego zużycia w budynku w stosunku do użytkowników lokali:
  - a) którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie ciepłomierzy lub podzielników w budynkach, w których większość lokali jest opomiarowana,
  - b) którzy ze swojej winy nie udostępniili lokalu do odczytu,
  - c) w których stwierdzono naruszenie plomb na wodomierzu, próby sfalszowania pomiaru, celowe zniszczenie urządzeń pomiarowych bez względu na ilość urządzeń zniszczonych w lokalu.

## **DZIAŁ III ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

### **§ 10 Rozliczenie ciepłej wody użytkowej**

1. Roczne rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody będzie dokonywane w następujący sposób:
  - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali lub powierzchni grzewczej,
  - b) różnica pomiędzy kosztami związanymi z faktycznym zużyciem a wpłaconymi zaliczkami podzielona zostanie proporcjonalnie do indywidualnego zużycia ciepłej wody lub powierzchni lokalu.

### **§ 11 Wodomierze i ich legalizacja**

1. Wodomierze podlegają obowiązkowi legalizacji. Okresy ważności cech legalizacyjnych określone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wskazania zalegalizowanego bądź wymienionego wodomierza będą uznawane w rozliczeniach kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej jedynie po ponownym jego zaplombowaniu przez upoważnioną osobę oraz po spisaniu nowego protokołu odbioru wodomierza.

### **§ 12 Obowiązki użytkowników lokali**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZMK o fakcie nieprawidłowego funkcjonowania wodomierza posiadającego ważną legalizację.
2. W poniższych przypadkach stosuje się postanowienia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków”:

- a) uszkodzenia wodomierza lub plomby, manipulowania przy wodomierzu lub stwierdzenia faktu pobierania wody poza wodomierzem, nieprawidłowego opomiarowania, co może spowodować zafałszowanie pomiaru,
- b) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania wodomierza posiadającego ważną legalizację.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do należytej troski o wodomierze, w szczególności do chronienia ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innymi uszkodzeniami, które mogą mieć wpływ na rzetelność odczytów.

### § 13

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania dla rozliczeń od 2023 r.

Małgorzata Grażyna Niewińska  
Małgorzata Niewińska  
RADCA PRAWNY  
BI-448

10.11.2023r.

KIEROWNIK  
Działu Czynszów

mgr Bogusław Filipowski

5

16.11.2023