

**Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
Nr 211/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r.**

**Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej dostarczanej do lokali  
zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej**

**§ 1**

**Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385),
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),
4. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2020).

**§ 2**

**Definicje**

Przez pojęcia użyte w niniejszym Regulaminie należy rozumieć:

1. **Wynajmujący**- Miasto Bielsko-Biała Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej,
2. **Użytkownik lokalu**- osoba fizyczna lub prawna, albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej mająca tytuł prawny do lokalu bądź zajmująca go bez tytułu prawnego,
3. **Zarządca**- właściciel budynku, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami bądź budynkami,
4. **Dostawca energii**- firma dostarczająca energię elektryczną do zasobów Wynajmującego, z którą Miasto Bielsko-Biała Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej podpisał umowę o dostarczanie energii elektrycznej,
5. **Wykonawca robót**- osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która oferuje na rynku wykonanie robót budowlanych lub obiektu budowlanego, dostawę produktów lub świadczenie usług lub ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia publicznego,
6. **Licznik główny energii**- układ pomiarowo-rozliczeniowy określający zużycie energii elektrycznej w [kWh], służący do rozliczania zużycia pomiędzy Dostawcą energii, a Wynajmującym,
7. **Podlicznik**- układ pomiarowo-rozliczeniowy określający zużycie energii elektrycznej w [kWh], służący do rozliczania zużycia pomiędzy Wynajmującym, a Użytkownikiem lokalu,

8. **Lokal opomiarowany**- lokal oraz inne pomieszczenia, w których zamontowane zostało urządzenie pomiarowe energii elektrycznej,
9. **Lokal nieopomiarowany**- lokal oraz inne pomieszczenia, w których nie zostały zamontowane urządzenia pomiarowe,
10. **Okres rozliczeniowy**- okres, za który następuje rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej,
11. **Koszt całkowity**- suma opłat stałych i zmiennych, uwzględnionych na fakturach od Dostawcy energii za dany okres rozliczeniowy,
12. **Koszt jednostkowy**- koszt całkowity podzielony przez ilość jednostek rozliczeniowych wynikających z faktur od Dostawców za dany okres rozliczeniowy.

### **§ 3**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania energii elektrycznej zużywanej w poszczególnych budynkach lub grupach budynków wyposażonych w instalację elektryczną.
2. Opłaty za energię elektryczną mogą być pobierane przez Wynajmującego tylko w przypadku, gdy użytkownik nie ma zawartej indywidualnej umowy z Dostawcą energii.
3. Koszt montażu, naprawy, bądź wymiany urządzeń pomiarowych ponosi Wynajmujący.
4. Dopuszcza się wymianę podlicznika przez Użytkownika lokalu po uzyskaniu warunków demontażu i montażu podlicznika wydanych przez Wynajmującego pod rygorem nieuwzględnienia zużycia wynikającego ze stanu podlicznika w rozliczeniach.
5. Okres rozliczeniowy obejmuje 6 lub 12 miesięcy, zgodnie z otrzymanymi fakturami od Dostawcy energii.
6. Każdy lokal korzystający z energii elektrycznej powinien być wyposażony w urządzenie pomiarowe służące do pomiaru zużytej energii elektrycznej (podlicznik), chyba że jest to technicznie niewykonalne.
7. W budynkach w pełni mieszkalnych oraz mieszkalno-użytkowych nie podlegają rozliczeniu koszty energii elektrycznej dotyczące:
  - oświetlenia części wspólnych budynków i nieruchomości,
  - zasilania ciepłowni lokalnych,
  - zasilania dźwigów i innych urządzeń przeznaczonych do użytku wspólnego.
8. W budynkach w pełni użytkowych rozliczeniu podlegają całkowite koszty zużycia energii elektrycznej, chyba że dla danego budynku ustalono inaczej.

### **§ 4**

#### **Obowiązki Użytkownika lokalu**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić lokale Wynajmującemu celem przeprowadzenia przeglądów, odczytów, montażu urządzeń pomiarowych.
2. Użytkownicy zobowiązani są o dbałość instalacji i urządzeń pomiarowych. W szczególności dotyczy to urządzeń, które stanowią własność Wynajmującego lub wspólnoty mieszkaniowej.

3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o awarii lub nieprawidłowym działaniu urządzeń pomiarowych.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są zapewnić swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych pracownikom Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz działającym na zlecenie Wynajmującego bądź wspólnoty mieszkaniowe przedstawicielom podmiotów zewnętrznych.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są bez wezwania dostarczyć Wynajmującemu odczyty urządzeń pomiarowych w następujących terminach:
  - do 10 stycznia każdego roku według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku,
  - do 10 lipca każdego roku według stanu na dzień 30 czerwca danego roku.
6. Odczyty mogą być dostarczone Wynajmującemu poprzez wypełnienie formularza na stronie internetowej Wynajmującego [www.zgm.eu](http://www.zgm.eu), w formie pisemnej lub w formie elektronicznej na adres [odczyty@zgm.eu](mailto:odczyty@zgm.eu).
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do terminowego uiszczania opłat za energię elektryczną. W przypadku nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki.

## **§ 5**

### **Ogólne zasady rozliczeń**

1. Wynajmujący może naliczać co miesiąc zaliczki na poczet kosztów zużycia energii elektrycznej, w oparciu o przewidywane średnioroczne koszty zużycia w danym lokalu.
2. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty zużycia energii elektrycznej, na które składają się:
  - a. Koszty stałe zużycia energii elektrycznej, tj. niezależne od zużycia, obejmujące opłatę abonamentową, opłatę przejściową, opłatę sieciową stałą.
  - b. Koszty zmienne zużycia energii elektrycznej, tj. zależne od ilości zużycia, obejmujące opłatę za pobraną energię elektryczną, opłatę sieciową zmienną, opłatę jakościową, opłatę OZE, opłatę kogeneracyjną, opłatę mocową.
3. W sytuacji, gdy podlicznik energii elektrycznej opomiarowuje zużycie w więcej niż jednym lokalu, rozliczenie następuje w oparciu o wskazanie podlicznika oraz powierzchnię użytkową lokali.
4. W sytuacji, gdy podlicznik energii elektrycznej opomiarowuje zużycie w użytkowanym lokalu oraz w częściach wspólnych w budynku, koszt zużycia z podlicznika jest dzielony w następujący sposób:
  - 90 % zużycia jest rozliczane na Użytkownika lokalu;
  - 10 % zużycia jest rozliczane na wszystkich Użytkowników lokali korzystających z części wspólnych budynku.
5. W przypadku montażu podlicznika w trakcie okresu rozliczeniowego, za okres w którym podlicznik nie był zamontowany Użytkownik lokalu zostanie rozliczony według powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.
6. Rozliczenie energii elektrycznej następuje z pominięciem wskazań urządzeń pomiarowych, w przypadku:
  - a. nieudostępnienia lokalu Wynajmującemu lub Zarządcy dla dokonania montażu, wymiany urządzeń pomiarowych,

- b. stwierdzenia ingerencji w normalne funkcjonowanie urządzeń pomiarowych,
- c. stwierdzenia nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń pomiarowych,
- d. samowolnego demontażu urządzeń pomiarowych lub podłączenia się do instalacji dostarczającej energię elektryczną z pominięciem urządzeń pomiarowych,
- e. nieudostępnienia lokalu Wynajmującemu lub Zarządcy w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych,
- f. braku możliwości odczytu wskazania urządzenia pomiarowego na skutek jego uszkodzenia,
- g. uporczywego uchylania się przed udostępnieniem lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli bądź wymiany urządzeń pomiarowych,
- h. niepodania odczytu podlicznika w terminie ustalonym w § 4 ust. 5.

## **§ 6**

### **Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej w lokalach**

1. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej dla budynków, w których wszystkie lokale posiadają podliczniki energii elektrycznej następuje poprzez:
  - a. wyliczenie kosztu jednostkowego zużycia energii elektrycznej według faktur od Dostawcy energii,
  - b. przemnożenie kosztu jednostkowego przez zużycie energii elektrycznej w oparciu o wskazania indywidualnych urządzeń pomiarowych,
  - c. wyliczenie kosztu części wspólnych stanowiącego różnicę kosztu całkowitego oraz kosztów zużycia energii elektrycznej z podliczników,
  - d. podzielenie kosztów części wspólnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.
2. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej dla budynków, w których część lokali posiada podliczniki energii elektrycznej następuje poprzez
  - a. wyliczenie kosztu jednostkowego zużycia energii elektrycznej według faktur od Dostawcy energii,
  - b. przemnożenie kosztu jednostkowego przez zużycie energii elektrycznej w oparciu o wskazania indywidualnych urządzeń pomiarowych,
  - c. wyliczenie różnicy pomiędzy kosztem całkowitym, a sumą kosztów zużycia z podliczników,
  - d. podzielenie różnicy kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej na lokale nieposiadające urządzeń pomiarowych.
3. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej dla budynków nieposiadających urządzeń pomiarowych następuje poprzez:
  - a. podzielenie kosztów całkowitych z faktur otrzymanych od Dostawców energii przez sumę zajmowanej powierzchni użytkowej,
  - b. przemnożenie wyliczonego kosztu przez zajmowaną powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
4. W budynkach, w których znajduje się więcej niż jeden licznik główny energii elektrycznej możliwe jest zastosowanie odrębnej metody rozliczenia dla każdego z liczników.

## **§ 7**

### **Zasady naliczania opłat ryczałtowych w garażach oraz pomieszczeniach gospodarczych**

1. Dla garaży oraz pomieszczeń gospodarczych niewyposażonych w urządzenia pomiarowe raz w roku ustalany jest miesięczny ryczałt zużycia energii elektrycznej.
2. Aktualizacja kosztu jednostkowego zużycia energii elektrycznej następuje najpóźniej do 31 marca roku następnego w oparciu o średnioroczny koszt całkowity roku poprzedniego.
3. Koszt jednostkowy wyliczany jest w następujący sposób:
  - a. wyliczenie kosztu jednostkowego zużycia energii elektrycznej dla punktu poboru, z którego korzystają garaże oraz pomieszczenia gospodarcze w oparciu o faktury od Dostawców energii (w nieruchomościach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe średni koszt energii elektrycznej podaje Zarządca),
  - b. przemnożenie zużycia ryczałtowego przez cenę jednostkową zużycia energii elektrycznej (tabela miesięcznego zużycia energii elektrycznej dla garaży oraz pomieszczeń gospodarczych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu).
4. W uzasadnionych przypadkach należy zastosować indywidualne szacunki zużycia energii elektrycznej.

## **§ 8**

### **Zasady rozliczania za energię elektryczną Wykonawców robót**

1. Wykonawcy robót budowlanych obciążani są kosztami zużycia energii elektrycznej na podstawie protokołu z przekazania placu budowy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej następuje w oparciu o wskazanie:
  - a. stanu początkowego i końcowego podlicznika energii elektrycznej,
  - b. terminu wykonania prac.
3. Wyliczenie kosztu obciążającego Wykonawcę robót następuje poprzez przemnożenie wyliczonego kosztu jednostkowego energii elektrycznej przez zużycie z urządzeń pomiarowych.
4. Koszt zużycia energii elektrycznej przez Wykonawcę robót pomniejsza koszt całkowity rozliczany na Użytkowników lokali.

## **§ 9**

### **Reklamacje**

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostaw mediów należy składać pisemnie w siedzibie Wynajmującego, listownie na adres Wynajmującego lub pocztą elektroniczną na adres poczta@zgm.eu w terminie 14 dni od daty wysłania rozliczenia na adres podany przez Użytkownika lokalu.
2. Reklamacje, które wpłyną po terminie wskazanym § 9 ust. 1 pozostawia się bez rozpatrzenia.
3. Złożenie reklamacji rozliczenia energii elektrycznej przez Użytkownika nie zwalnia go z zapłaty za energię elektryczną.

4. W przypadku wystąpienia sytuacji zawartej w § 5 ust. 6 reklamacje nie będą rozpatrywane.
5. Reklamacje rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty ich wniesienia w przypadku lokali położonych w budynkach zarządzanych przez Wynajmującego i 60 dni w przypadku lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zarządców. Termin może ulec przedłużeniu w przypadku konieczności uzyskania informacji lub wyjaśnień od pomiotów zewnętrznych, w przypadku konieczności wykonania badań, ekspertyz lub pomiarów przez podmioty zewnętrzne, w przypadku konieczności wykonania niezbędnych czynności wymagających upływu czasu albo w przypadku dużej złożoności sprawy.

## **§ 10**

### **Postanowienia końcowe**

1. Użytkownik lokalu ma prawo zawrzeć umowę o Dostawę energii elektrycznej bezpośrednio z Dostawcą energii elektrycznej. Koszt wymiany instalacji oraz legalizacji lub wymiany licznika ponosi Użytkownik lokalu.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość ustalenia w danym budynku przez Wynajmującego indywidualnych zasad rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej, przy czym rozliczenie danego okresu rozliczeniowego musi nastąpić tylko w jeden określony sposób, jednakowy dla wszystkich Użytkowników lokali.
3. Szczegółowe informacje dotyczące rozliczenia energii elektrycznej w odniesieniu do poszczególnych lokali, budynków lub grupy budynków Użytkownik lokalu może uzyskać w siedzibie Wynajmującego.

**DYREKTOR**  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Białymstoku-Białej  
  
**Ireneusz Kiecak**

**Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej dostarczanej do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej**

Tabela szacowanego miesięcznego zużycia energii elektrycznej dla garaży oraz pomieszczeń gospodarczych niewyposażonych w liczniki energii elektrycznej:

Powierzchnia użytkowa	Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie	Zużycie energii elektrycznej na pobór z gniazdka
poniżej 5 m <sup>2</sup>	6,0 kWh	24,0 kWh
5 do 10 m <sup>2</sup>	9,0 kWh	24,0 kWh
10 do 15 m <sup>2</sup>	12,0 kWh	24,0 kWh
15 do 20 m <sup>2</sup>	15,0 kWh	24,0 kWh
20 do 25 m <sup>2</sup>	18,0 kWh	24,0 kWh
25 do 30 m <sup>2</sup>	21,0 kWh	24,0 kWh
30 do 35 m <sup>2</sup>	24,0 kWh	24,0 kWh
35 do 40 m <sup>2</sup>	27,0 kWh	24,0 kWh
powyżej 40 m <sup>2</sup>	30,0 kWh	24,0 kWh

DYREKTOR  
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Bielsku-Białej

*Ireneusz Kiecak*

