

**ADMINISTRACJA DOMÓW MIEJSKICH „ADM” SPÓŁKA Z O.O.  
W BYDGOSZCZY**

=====

**REGULAMIN**

**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZA DOSTAWĘ ENERGII  
CIEPLNEJ**

**W BUDYNKACH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZIE ADM SP. Z O.O.**

## **1. Podstawa prawna opracowania**

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

- 1.1** Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku „Prawo Energetyczne” (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późniejszymi zmianami)
- 1.2** Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 18 sierpnia 2011w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2013 r. poz. 1200 )
- 1.3.** Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami )
- 1.4.** Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2016 poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- 1.5.** Umowy sprzedaży ciepła zawarte pomiędzy Odbiorcami, a Dostawcą energii cieplnej,
- 1.6.** Umowy rozliczeniowe zawarte pomiędzy Odbiorcami, a firmami rozliczającymi,
- 1.7.** Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku , (Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późniejszymi zmianami),
- 1.8.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1422)
- 1.10.** Polska Norma PN-82/B-02403 - Temperatury obliczeniowe zewnętrzne
- 1.11.** Polska Norma PN-B-03406- Obliczanie zapotrzebowania na ciepło pomieszczeń o kubaturze do 600 m<sup>3</sup>.
- 1.12.** Polska Norma PN – B – 02025 - Obliczanie sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.
- 1.13.** Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa - Instytut Techniki Budowlanej 342/96 – Uproszczony sposób obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych.

## **2. Postanowienia ogólne**

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do nieruchomości i stanowi dla Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy i firm rozliczających na podstawie odrębnych umów, podstawę rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do nieruchomości.

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali i części wspólnych w budynkach wielolokalowych administrowanych lub zarządzanych przez Administrację Domów Miejskich "ADM" Sp. z o.o. w Bydgoszczy, które wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania lub instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody użytkowej z sieci zewnętrznych lub źródeł własnych,

## **3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:**

- 3.1. Celowe uszkodzenie podzielnika to** każde uszkodzenie które nie jest następstwem technicznego zużycia urządzenia lub wady technicznej.
- 3.2. Dostawca to** przedsiębiorstwo energetyczne, z którym podpisano umowę kompleksową na przesył oraz dostawę energii cieplnej do nieruchomości lub dostawę paliw służących do wytworzenia energii cieplnej.

**3.3. Firma rozliczająca to** przedsiębiorca, któremu Odbiorca zlecił rozliczanie kosztów ciepła na podstawie odrębnej umowy.

**3.4. Instalacja ciepłej wody użytkowej c.w.u. to** układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej.

**3.5. Instalacja centralnego ogrzewania c.o. to** układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach.

**3.6. Koszt skorygowany energii cieplnej dla rozliczania lokali mieszkalnych** to koszt energii cieplnej z faktur Dostawcy pomniejszony o koszty energii niezbędnej dla podgrzania zimnej wody i o koszty energii zużytej na ogrzanie części wspólnej oraz lokali użytkowych.

**3.7. Koszt części wspólnej** to koszt energii cieplnej przeznaczonej do ogrzewania wszystkich pomieszczeń użyteczności wspólnej takich jak: piwnice, klatki schodowe, korytarze, pralnie czy suszarnie, itp. Koszt części wspólnej pokrywany jest z czynszu lub zaliczek wnoszonych przez właścicieli na utrzymanie części wspólnych z wyłączeniem przypadków kiedy właściciele w formie uchwały zdecydują inaczej.

**3.8. Moc cieplna** – ilość ciepła wytworzonego lub dostarczonego do podgrzania określonego nośnika ciepła albo ilość ciepła odebranego z tego nośnika w jednostce czasu.

**3.9. Nieruchomość wspólna to** grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

**3.10. Współczynniki dla wyliczenia kosztów zużycia energii cieplnej części wspólnej to** wskaźniki różnicujące koszty energii cieplnej, zależne od sposobu ich wykorzystania i wyposażenia technicznego pomieszczeń np. korytarze ogrzewane, nieogrzewane, piwnice, strychy i inne ustalone wg poniższej tabeli:

Korytarze	Schrony	Piwnice	Strychy	Pralnie	Suszarnie	Wózkownie
Uwzględniając wyposażenie techniczne						
0,02 - 0,05	0,0312 - 0,0625	0,0125 - 0,0250	0,018 - 0,0375	0,025 - 1,0	0,035 - 1,2	0,0125 - 0,0250

**3.11. Odbiorca to** właściciele lub zarządca budynków wielolokalowych, którzy mają zawarte umowy na dostawę ciepła lub dostarczają je z własnych źródeł lub instalacji cieplnych.

**3.12. Odbiorca indywidualny to** osoba prawna albo fizyczna, która jest rozliczana za pośrednictwem odbiorcy.

**3.13. Podzielnik kosztów** to urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania np. wyparkowy lub elektroniczny podzielnik montowany na grzejniku bądź przepływomierz lub ciepłomierz mieszkaniowy montowany na instalacji c.o.

**3.14. Pomiar poboru ciepła** to pomiar pobranej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Pomiar taki odbywa się w węźle cieplnym za pomocą głównego ciepłomierza centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

**3.15. Powierzchnia użytkowa lokalu** (mieszkalnego i użytkowego) to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokalu bez względu na ich przeznaczenie .

**3.16. Powierzchnia grzewcza** to powierzchnia użytkowa lokalu (mieszkalnego i użytkowego), składająca się z sumy powierzchni pomieszczeń wyposażonych w grzejniki c.o. i pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu nie posiadających grzejników c.o. , ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń np. przedpokój, łazienka, ubikacja, powierzchnia magazynowa, korytarz, itp. , z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggi, tarasów, antresoli i pomieszczeń leżących poza obrębem lokalu, nie ogrzewanych centralnie.

Za powierzchnie grzewczą lokalu użytkowego uważa się również powierzchnię piwnic objętych umową , jeżeli są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania, lub przechodzą przez nie nieizolowane przewody instalacji co.

**3.17. Powierzchnia grzewcza części wspólnej** to powierzchnia pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania takich jak: piwnice, pralnie, korytarze, klatki schodowe, strychy o różnym wyposażeniu w urządzenia grzewcze.

**3.18. Użytkownik lokalu** to właściciel, najemca lokalu, osoba/y użytkująca/e lokal na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego,

**3.19. Warunki obliczeniowe** – obliczeniowa temperatura powietrza atmosferycznego określona dla strefy klimatycznej, w której są zlokalizowane obiekty, do których jest dostarczane ciepło oraz normatywna temperatura ciepłej wody.

**3.20. Wodomierz wody ciepłej** to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej zimnej wody do podgrzania.

**3.21. Współczynniki korekcyjne:**

a) przyjmuje się współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych  $W_m$  równy 1,0.

b) **zwiększający dla lokali użytkowych** ( $W_u$ ) w stosunku do lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych z uwagi na różnicę wysokości, sposób wentylacji i ogrzewania oraz strat ciepła na przegrodach liczony wg wzoru:

$$W_u = 1 + (H - h) * \beta + d$$

Gdzie:

h – średnia wysokość lokali mieszkalnych w budynku (w metrach),

H- wysokość pomieszczeń lokalu użytkowego (w metrach).

$\beta$  - pionowy gradient temperatury /PN-B-03406/ :

-dla ogrzewania grzejnikami  $\beta = 0,5$ ;

-przy ogrzewaniu powietrznym  $\beta = 0,75$ ;

-przy ogrzewaniu przez promieniowanie  $\beta = 0,33$

d – 0,15 stały dodatek (dla 3 przegród chłodzących) /PN-B-03406/ z uwagi na przenikanie ciepła przez przegrody lokali użytkowych usytuowanych na parterze i przyziemiu budynku oraz lokali użytkowych usytuowanych na kilku kondygnacjach gdy pierwsza kondygnacja rozpoczyna się na parterze.

*Przyjmuje się współczynnik przeliczeniowy  $W_m$  równy 1 dla lokali użytkowych rozliczanych na podstawie podziałników kosztów o których mowa w pkt.3.13. oraz dla lokali użytkowych niezasiedlonych.*

c) **Współczynniki UF** to współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika, w stosunku do grzejnika wzorcowego, ustalone przez firmę rozliczającą, a zależne od:

- rodzaju grzejnika /typ, materiał, konstrukcja/,

- powierzchni grzewczej grzejnika /wymiary/,
- typu i metody montażu podzielnika.

**d) Współczynniki LAF to** współczynniki redukujące niekorzystne położenie mieszkania w budynku, uwzględniające straty ciepłe wynikające z:

- roku budowy budynku,
- stanu technicznego budynku,
- ilości ścian szczytowych,
- usytuowania mieszkania w budynku,
- stanu dociepleń,
- występowania prześwitów, dylatacji itp.

**Za niekorzystne położenie** lokalu uważa się usytuowanie lokalu pod nie ogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nie ogrzewanymi piwnicami, przejazdami a także lokale narożne i szczytowe.

Wielkość współczynników LAF dla budynków, w których opomiarowano zużycie w lokalach, ustala się na podstawie poniższych tabel opracowanych przez COBRTI INSTAL do czasu innych decyzji podjętych przez właścicieli lub Zarządcę nieruchomości.

#### **Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania.**

**Zalecane współczynniki redukcyjne dla jednostki użytkowej (np. mieszkania), ze względu na jej położenie w budynku /wg zaleceń COBRTI INSTAL/.**

Dla budynków odpowiadających wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących **od** 1.01.1983r zaleca się stosowanie współczynników redukcyjnych wg tabeli nr 1

<b>Przykładowa bryła budynku</b>			
0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

Dla budynków odpowiadających wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących **przed** 1.01.1983 r zaleca się stosowanie współczynników redukcyjnych wg tabeli nr 2

<b>Przykładowa bryła budynku</b>			
0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1,0	1,0	0,8
0,8	1,0	1,0	0,8
0,7	0,9	0,9	0,7

### **Uwzględniając poniższe założenia:**

Wartości współczynników w najniższych wierszach obu tablic odnoszone są do jednostek użytkowych położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio na gruncie (bez podpiwniczenia),

Dla jednostek użytkowych położonych nad ogrzewanymi piwnicami, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki można skorygować, powiększając o 0,1.

Wartości współczynników w najwyższych wierszach obu tablic odnoszone są do jednostek użytkowych położonych pod stropodachem.

Dla jednostek użytkowych położonych na najwyższej kondygnacji w budynku w którym znajduje się nie ogrzewane poddasze, wartość współczynnika redukcyjnego jednostki użytkowej położonej pod tym poddaszem można skorygować, powiększając ją o 0,1.

Wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 obu tablic dotyczą jednostek użytkowych narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.

Jeżeli w jednostce użytkowej narożnej, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki użytkowej można skorygować, zmniejszając ją o 0,1.

Jeżeli w budynku wszystkie jednostki użytkowe są narożne, należy stosować współczynniki redukcyjne z kolumn 1 i 4 Tabeli nr 1 i 2.

**3.22 Zarządzający (Administrator)** – Administracja Domów Miejskich "ADM" Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

**3.23. Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez Odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

- pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

## **4. Rodzaje kosztów energii cieplnej w budynku i ich podział:**

**4.1.** Kosztem energii cieplnej nieruchomości wspólnej oraz lokali mieszkalnych i użytkowych są koszty zakupionego ciepła od Dostawcy na które składają się koszty:

- **stałe** wynikające z zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych )
- **zmienne** związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz
- udzielone Odbiorcy **upusty i bonifikaty** za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie, ewentualnie koszty ciepła dostarczonego przez Odbiorcę z własnych źródeł i instalacji cieplnych.

Koszty powyższe zgodnie z art. 45a Prawa Energetycznego stanowią koszty podlegające pełnemu rozliczeniu pomiędzy Zarządzającym i bezpośrednim odbiorcą ciepła.

Koszty poza taryfowe nie mogą być ujęte w kosztach ciepła (w tym koszty rozliczeń ciepła). Winny one wchodzić w koszty rozliczane w odrębnych pozycjach obciążających jednak użytkowników lokali.

#### 4.2. Podział kosztów ze względu na miejsce powstawania:

- ✓ Koszty w lokalach mieszkalnych (koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej),
- ✓ Koszty w lokalach użytkowych (koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej),
- ✓ Koszty w części wspólnej.

#### **Koszty ogrzewania części wspólnej**

✓ Dla ogrzewania części wspólnej określone są w następujący sposób:

*Ustala się współczynnik udziału części wspólnej (Xczw) w koszcie ogólnym budynku*

$$X_{czw} = [F_k/F_c] * K_k + [F_p/F_c] * K_p + [F_{su}/F_c] * K_{su} + [F_{pr}/F_c] * K_{pr} + [F_s/F_c] * K_s + [F_{sch}/F_c] * K_{sch}$$

F<sub>c</sub> – powierzchnia całkowita budynku – *powierzchnia lokali i powierzchnia części wspólnej*

F<sub>k</sub>, F<sub>p</sub>, F<sub>su</sub>, F<sub>pr</sub>, F<sub>s</sub>, F<sub>sch</sub> – powierzchnia części wspólnej korytarzy ogrzewanych i nieogrzewanych piwnic, strychów, suszarni, pralni oraz schronów.

K<sub>k</sub>, K<sub>p</sub>, K<sub>su</sub>, K<sub>pr</sub>, K<sub>s</sub>, K<sub>sch</sub> – współczynnik zmniejszający koszty części wspólnej korytarzy ogrzewanych i nieogrzewanych piwnic, strychów, suszarni, pralni oraz schronów.

✓ ilość energii [GJ] zużytej na ogrzanie części wspólnej stanowi iloczyn współczynnika części wspólnej (X<sub>czw</sub>) i zużytej energii c.o. dla nieruchomości.

✓ Koszt zmienny to iloczyn ilości energii [GJ] zużytej na ogrzanie części wspólnej i ceny 1GJ.

✓ Koszt stały ogrzewania części wspólnej to iloczyn współczynnika części wspólnej (X<sub>czw</sub>) i opłat stałych na budynku.

✓ Całkowity koszt ogrzewania części wspólnej to:

$$K_{st\ czw} + K_{zm\ czw} = K_{c\ czw}$$

**4.3** Do kosztów wytwarzania ciepła w budynkach posiadających kotłownie lokalne będące własnością właściciela nieruchomości zalicza się :

**4.3.1.** Dla nieruchomości w których znajduje się kotłownia lokalna a ciepło w niej wytworzone wykorzystywane jest tylko na potrzeby własne, kosztem ciepła jest koszt zakupionego paliwa, pozostałe koszty jak obsługa, amortyzacja itp. wlicza się w koszty eksploatacyjne budynku.

**4.3.2.** Dla nieruchomości, które są zasilane z kotłowni lokalnej znajdującej się w innym budynku kosztem ciepła są :

- ✓amortyzacja urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła znajdujących się w obrębie kotłowni,
- ✓remonty urządzeń kotłowni i sieci ciepłych
- ✓koszty bieżącej obsługi serwisowej kotłowni,
- ✓podatki i opłaty
- ✓naprawy i konserwacje kotłowni i sieci ciepłych
- ✓ubezpieczenia urządzeń ciepłowniczych
- ✓obsługa i utrzymanie urządzeń i sieci ciepłych (bez instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach).
- ✓koszty nośnika energii grzewczej (olej, gaz, koks, węgiel),
- ✓koszty energii elektrycznej,
- ✓koszt wody na uzupełnienie zładu,
- ✓opłaty za emisję zanieczyszczeń
- ✓odpowiednie wynagrodzenie

Do kosztów produkcji i przesyłu energii cieplnej z kotłowni własnych nie zalicza się kosztów utrzymania i obsługi wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

## **5. Przychody na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej**

### **A. Zaliczki**

**5.1.** Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarządca/Administrator nieruchomości na podstawie poniesionych kosztów z lat ubiegłych. Zaliczki mogą ulegać zmianie raz w roku i wyliczone są na podstawie zużyć z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz obowiązującej taryfy na dostawę ciepła.

**5.2.** W przypadkach uzasadnionych analizą zużycia ciepła w stosunku do wysokości zaliczki, wysokość zaliczki za ogrzewanie lub ciepłą wodę użytkową może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego **częściej niż określono w pkt. 5.1.** po wcześniejszej akceptacji Zarządu Spółki

**5.3.** Informacja o zmianie zaliczek i jej wysokości przekazywana będzie w formie pisemnej z 10 – dniowym wyprzedzeniem przed upływem terminu płatności.

### **5.4. Przepisy szczegółowe dotyczące ustalenia zaliczek:**

#### 5.4.1. Centralne ogrzewanie

**Dla lokali mieszkalnych – podstawą ustalenia wysokości zaliczki miesięcznej są:**

- ✓prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym z wyłączeniem budynków zmodernizowanych w ostatnim roku, dla których zużycie wyliczane będzie w oparciu o dokumentację techniczną stanowiącą podstawę modernizacji i zużycie lat ubiegłych lub przewidywane przez projektanta,
- ✓taryfy dla ciepła,
- ✓bilans otwarcia wynikający z korekty rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

**Dla lokali użytkowych – podstawą ustalenia wysokości zaliczki miesięcznej są:**



- ✓ prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym z wyłączeniem budynków zmodernizowanych w ostatnim roku, do których zużycie wyliczane będzie w oparciu o dokumentację techniczną stanowiącą podstawę modernizacji i zużycie lat ubiegłych lub przewidywane przez projektanta,
- ✓ taryfy dla ciepła,
- ✓ współczynniki zwiększające zużycie ciepła w lokalach użytkowych rozliczanych w oparciu o zasady o których mowa w punkcie 3.21 z wyłączeniem lokali położonych powyżej parteru, które rozliczane będą na tych samych zasadach jak lokale mieszkalne.
- ✓ bilans otwarcia wynikający z korekty rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego

#### **5.4.2. Podgrzanie zimnej wody**

W rozliczeniu kosztów podgrzania wody (stałych i zmiennych) uwzględnia się wyłącznie koszty wynikające z taryf dla ciepła. Natomiast sposób rozliczania kosztu dostawy zimnej wody (do podgrzania) i odprowadzania ścieków ustalony jest w „Regulaminie określającym zasady rozliczeń za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków w budynkach będących w zarządzie ADM Sp. z o.o.”

#### **Podstawą ustalenia kosztów podgrzania zimnej wody są:**

##### **5.4.2.1. dla budynku:**

- rzeczywiste zużycie energii wg wskazań urządzenia pomiarowego (ciepłomierza) zainstalowanego w węźle,
- przy braku urządzenia pomiarowego w węźle - średnie zużycie energii cieplnej z okresu niegrzewczego na nieruchomości. Dopuszcza się możliwość przyjęcia w okresie zimowym (XII-III) zwiększonego zużycia o 12%, z uwagi na różnicę temperatur wody w okresie zimowym i letnim,

Koszty podgrzania zimnej wody użytkowej *wylicza się* w sposób następujący:

- ✓ Koszty zmienne Kzm cwu

Koszt zmienny podgrzania wody dla budynku to iloczyn rzeczywistego zużycia energii wg wskazań urządzenia pomiarowego (ciepłomierza) zainstalowanego w węźle, a w przypadku braku opomiarowania iloczyn średniego zużycia GJ wyliczonego jw. oraz ceny Dostawcy [cena energii + cena przesyłu].

**Do wyliczenia kosztu podgrzania wody należy przyjmować max 0,6 GJ /m<sup>3</sup>; pozostałe koszty zmienne energii cieplnej rozliczyć wraz z kosztami za centralne ogrzewanie.**

*Cena zmienna podgrzania 1m<sup>3</sup> wody to iloraz kosztu zmiennego dla budynku i ilości wody zużytej w tym samym okresie.*

- ✓ Koszty stałe Kst cwu

Koszt stały podgrzania wody dla budynku to iloczyn zamówionej mocy cieplnej niezbędnej do zapewnienia utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czterpalnych oraz ceny Dostawcy [cena mocy zamówionej + cena przesyłu]

*Cena jednostkowa stała podgrzania wody to iloraz kosztów stałych dla budynku (moc+przesył stały) i ilości lokali w budynku wyposażonych w instalację cwu*

Koszt całkowity :  $Kc\ cwu = Kst\ cwu + Kzm\ cwu$

#### **5.4.2.2. dla lokalu mieszkalnego:**

**opomiarowanego** - koszt zmienny podgrzania zimnej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego ciepłej wody i ceny zmiennej podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyliczonej zgodnie z pkt. 5.4.2.1.

- koszt stały podgrzania wody dla lokalu to iloraz kosztów stałych dla budynku (moc+przesył stały) i ilości lokali w budynku wyposażonych w instalację cwu

**nieopomiarowanego** – koszt zmienny podgrzania zimnej wody ustala się na podstawie normy zużycia w wysokości 3,45 m<sup>3</sup>/osobę/m-c oraz ceny zmiennej podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyliczonej zgodnie z pkt. 5.4.2.1.

-koszt stały podgrzania wody dla lokalu to iloraz kosztów stałych dla budynku (moc+przesył stały) i ilości lokali w budynku wyposażonych w instalację cwu

**Pomimo złożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia, że w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba lub lokal jest czasowo nieużytkowany z różnych przyczyn, to lokal ten obciąża się kosztami stałymi podgrzania wody wyliczonymi dla lokalu zgodnie z pkt. 5.4.2.1..**

#### **5.4.2.3. dla lokalu użytkowego:**

**opomiarowanego** - koszt zmienny podgrzania zimnej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego ciepłej wody i ceny zmiennej podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyliczonej zgodnie z pkt. 5.4.2.1.

- koszt stały podgrzania wody dla lokalu to iloraz kosztów stałych dla budynku (moc+przesył stały) i ilości lokali w budynku wyposażonych w instalację cwu

**nieopomiarowanego** – koszt zmienny podgrzania zimnej wody ustala się na podstawie normy m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu/m-c , wyliczonej w oparciu o max zużycie cwu zwiększone o 200% w lokalach użytkowych opomiarowanych o podobnym rodzaju działalności, oraz ceny zmiennej podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyliczonej zgodnie z pkt. 5.4.2.1.:

- działalność gastronomiczna - 0,84 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- działalność handlowa branży mięsnej – 0,63 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- działalność handlowa branży spożywczej, apteki oraz magazyny – 0,17 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- pozostała działalność handlowa - 0,045m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- działalność usługowa :

a) fryzjersko - kosmetyczna - 0,3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

b) gabinety lekarskie , biura, świetlice - 0,09m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

d) pozostała działalność usługowa - 0,06m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- koszt stały podgrzania wody dla lokalu to iloraz kosztów stałych dla budynku (moc+przesył stały) i ilości lokali w budynku wyposażonych w instalację cwu

### **5.4.3. Centralne ogrzewanie i podgrzanie zimnej wody w budynkach wyposażonych w logotermy lub inne indywidualne wymienniki ciepła**

Oplata za ciepło zużyte do ogrzewania lokalu i do podgrzania wody w budynkach wyposażonych w logotermy lub inne indywidualne wymienniki ciepła, naliczana jest jako zaliczka za centralne ogrzewanie, wyliczona zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5.4.1.

## **6. Zasady wyboru metody rozliczenia kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania i podejmowania decyzji w sprawie opomiarowania lokali.**

**6.1.** Postanowienia ogólne:

**6.1.1.** Podejmowanie decyzji o opomiarowaniu lokali dla celów rozliczenia - metodę wybiera Zarządzający po zasięgnięciu opinii mieszkańców. Przyjęta metoda obowiązuje wszystkich odbiorców w budynku.

**6.1.2.** Podzielnikami montowanymi w lokalach są podzielniki elektroniczne, chyba że właściciele postanowią inaczej.

**6.1.3.** Odstępuje się od rozliczania wg podzielników kosztów w przypadku gdy liczba opomiarowanych lokali mieszkalnych, po złożonych rezygnacjach, byłaby mniejsza niż 65% lokali w budynku. Wówczas koszt ciepła rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tak jak dla budynków nieopomiarowanych.

**6.1.4.** Ostateczna decyzja w sprawie opomiarowania lub rezygnacji wywieszona jest na tablicy ogłoszeń w okresie 14 dni od jej podjęcia, lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób w danym budynku. Od niniejszej decyzji nie ma odwołania. Właściciele lub najemcy którzy nie wyrazili zgody na opomiarowanie powiadamiani są pisemnie o zasadach rozliczenia lokali nieopomiarowanych w budynku opomiarowanym.

**6.2.** Metody podziału kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku:

Postanowienia ogólne:

Podział kosztów może następować wg poniższych zasad:

**6.2.1.** Wg powierzchni grzewczej budynku i lokalu,

**6.2.2.** Wg wskazań ciepłomierzy:

✓ rozliczanych jak podzielnik,

✓ rozliczanych jak licznik ciepła w przypadku pełnego opomiarowania na budynku (tj. lokale, węzły, części wspólne)

**6.2.3.** Wg wskazań podzielników kosztów elektronicznych, wyparkowych lub elektronicznych odczytywanych drogą radiową.

**6.2.3.1.** Podzielniki kosztów nie stanowią urządzeń pomiarowych, a służą do określenia podziału kosztów zmiennych ciepła w nieruchomości.

**6.2.3.2.** Montaż podzielników lub ciepłomierzy rozliczanych jak podzielnik, odczyty i ich rozliczenia dokonują firmy rozliczające, z którymi zawarto indywidualne umowy. Odczytów mogą dokonywać również uprawnieni do tego pracownicy Zarządzającego.

**6.2.3.3.** Rozliczenia dokonuje się zgodnie z art. 45a ust.9 Prawa Energetycznego tj. w oparciu o współczynniki *wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku* – LAF – o których mowa w punkcie 3.21.d niniejszego regulaminu dla budynków opomiarowanych, a dla budynków których lokale są nieopomiarowane współczynniki *korygujące* ustala się w wysokości równej 1.

**6.2.3.4.** Koszty rozliczeń obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników.

**6.2.3.5.** Miejszem zamontowania podzielników kosztów są grzejniki usytuowane w poszczególnych pomieszczeniach lokali, a ciepłomierze na wejściu instalacji do lokalu mieszkalnego.

**6.2.3.6.** Dopuszcza się montaż podzielników kosztów w pomieszczeniach łazienek i ubikacji. W przypadku opomiarowania, pomieszczenia te rozlicza się na tych samych zasadach jak inne pomieszczenia opomiarowane.

**6.2.3.7.** Odczyty podzielników dokonuje się w obecności pełnoletnich użytkowników lokalu, a osoba podpisująca protokół stwierdza ich prawidłowość.

W przypadku zdalnego odczytu podzielników kosztów ogrzewania (wyposażonych w moduły impulsowe), odczyty dokonuje się niezależnie od obecności użytkownika w lokalu, bez podpisu stwierdzającego ich prawidłowości.

W sytuacji reklamacji przez użytkownika prawidłowości odczytu, obowiązuje procedura komisyjnego odczytu.

**6.2.3.8.** Odmowa podpisania protokołu przez użytkownika nie powoduje odstąpienia od rozliczenia. Jednostronnie spisane odczyty stanowią podstawę rozliczenia kosztów zgodnie z odczytami spisanymi w formie „kwitu odczytów”

**6.2.3.9.** O terminie odczytów Zarządzający powiadamia użytkowników przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 7 dniowym wyprzedzeniem.

**6.2.3.10.** W przypadku braku odczytu w pierwszym terminie z winy użytkownika, firma rozliczeniowa ustala drugi termin odczytu i powiadamia o tym użytkownika, przez pozostawienie w skrzynce pocztowej lub w drzwiach informacji z podaniem dnia i godziny odczytu.

**6.2.3.11.** W przypadku braku odczytu, pomimo dwukrotnego zawiadomienia, użytkownik ma możliwość bezpośredniego uzgodnienia z firmą rozliczającą dodatkowy, trzeci termin, jednak nie później niż w okresie 7 dni od daty drugiego odczytu. Dodatkowe koszty wynikające z tego zlecenia obciążają użytkownika.

**6.2.3.12.** W przypadku braku możliwości dokonania odczytu podzielników (pomimo prób podjętych zgodnie z pkt. 6.2.3.9. i 6.2.3.10.) lokal mieszkalny rozliczany jest

- wg maksymalnego zużycia jednostek na m<sup>2</sup> w nieruchomości, albo
- oszacowanej wartości zużycia ciepła w lokalu z uwzględnieniem odszkodowania

## **7. Terminy:**

### **7.1. Termin rozliczeń**

**Za okres rozliczeniowy przyjmuje się:**

**I. Dla nieruchomości znajdujących się w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 i Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 2**

**A/ dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy lub będących w samoistnym jego posiadaniu oraz nieruchomościach Skarbu Państwa, **okres od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku****

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie **do dnia 30 czerwca**, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia **20 lipca** każdego roku.

**B/** dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Administracji Domów Miejskich oraz nieruchomościach prywatnych zarządzanych przez „ADM” Spółka z o.o. na podstawie odrębnych umów, okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy trwający **od 1 stycznia do 31 grudnia** każdego roku

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku po okresie rozliczeniowym, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia 20 lutego każdego roku.

**C/** dla lokali w nieruchomościach do których energia cieplna dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku okres rozliczeniowy oraz termin rozliczeń wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest energia cieplna ;  
➤ należy przyjąć jednolity okres rozliczeniowy dla wszystkich mediów w tych nieruchomościach

**D/** dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych okres rozliczeniowy wynika z regulaminu przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową  
Rozliczenie całkowitych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody – stałych i zmiennych dla użytkowników tych nieruchomości - odbywać się będzie w następnym miesiącu rozrachunkowym po miesiącu zaksięgowania wyniku rozliczenia kosztów otrzymanego od Zarządcy nieruchomości .

## **II. Dla nieruchomości znajdujących się w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 3 i Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 4**

**A/** dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy lub będących w samoistnym jego posiadaniu oraz nieruchomościach Skarbu Państwa, **okres od 1 października do 30 września** następnego roku

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości – odbywać się będzie raz w roku, w terminie do dnia 30 listopada , z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia **20 grudnia** każdego roku.

**B/** dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Administracji Domów Miejskich oraz nieruchomościach prywatnych zarządzanych przez „ADM” Spółka z o.o. na podstawie odrębnych umów, okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy trwający **od 1 stycznia do 31 grudnia** każdego roku

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku po okresie rozliczeniowym, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia 20 lutego każdego roku.

**C/** dla lokali w nieruchomościach do których energia cieplna dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku okres rozliczeniowy oraz termin rozliczeń wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest energia cieplna ;  
➤ należy przyjąć jednolity okres rozliczeniowy dla wszystkich mediów w tych nieruchomościach

**D/** dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych okres rozliczeniowy wynika z regulaminu przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową  
Rozliczenie całkowitych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody – stałych i zmiennych dla użytkowników tych nieruchomości - odbywać się będzie w następnym miesiącu rozrachunkowym po miesiącu zaksięgowania wyniku rozliczenia kosztów otrzymanego od Zarządcy nieruchomości

### **7.2. Termin odczytów**

7.2.1. Dla rozliczeń przyjmuje się stany urządzeń pomiarowych (wodomierzy **cwu** ) na dzień:

**A/** dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt.

- 7.1.I.A – **30 kwietnia każdego roku**

- 7.1.II.A – **30 września każdego roku**

**B/** dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt.

**7.1.I.B. i 7.1.II. B - 31 grudnia każdego roku**

**C/** dla lokali w nieruchomościach do których energia cieplna dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku termin odczytów wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest energia cieplna

**D/** dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych termin odczytu wynika z regulaminu przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową

- W przypadku podania odczytu w innym terminie niż wskazany wyżej zużycie dla okresu rozliczeniowego ustala się wg. wskazań urządzeń pomiarowych za podany okres i symulacyjnego zużycia dla pozostałego okresu wyliczonego na podstawie zużycie między dwoma ostatnimi odczytami

Obowiązek dostarczenia odczytów ciąży na użytkowniku. Ustala się, że termin dostarczenia odczytów to 3 dni robocze od dat granicznych wskazanych powyżej ( 30 kwietnia, 30 września i 31 grudnia), oraz każdorazowo w przypadku zmiany ceny Dostawcy, w terminie 3 dni od daty wezwania Zarządcy do podania odczytów (przesłane powiadomienia o wysokości opłat)

Administrator nieruchomości lub inna osoba upoważniona przez Zarządcę uprawniona jest do kontroli i weryfikacji odczytów w każdym czasie.

**7.2.2.** Odczyty ciepłomierzy w budynkach, w których nie zlecono rozliczeń firmie rozliczeniowej dokonują uprawnieni pracownicy Zarządzającego w terminach:

- 28 kwietnia – 5 maja
- 28 września – 3 października
- 28 grudnia - 5 stycznia

### **7.3. Termin płatności**

Ustala się następujące terminy płatności dla niedopłat z tytułu rozliczenia :

**A/** dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt.

7.1.I.A - **31 sierpnia każdego roku**

7.1.II.A - **31 stycznia każdego roku**

**B/** dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt. **7.1.I.B. i 7.1.II. B - 31 marca każdego roku**

**C/** dla lokali w nieruchomościach do których energia cieplna dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku – 30 dni od otrzymania rozliczenia

**D/** dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych – 30 dni od otrzymania rozliczenia

Nadpłaty z tytułu rozliczenia zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zaległości występujących na koncie lokalu rozliczanego

W przypadku braku zaległości nadpłata z ww. tytułu przekazywana jest na konto lokalu użytkownika z chwilą sporządzenia rozliczenia.

Brak wpłaty z tytułu rozliczenia upoważnia właścicieli do naliczenia ustawowych odsetek i dochodzenia należności w postępowaniu sądowym.

#### **7.4. Termin odwołań**

- Termin wniesienia odwołania od rozliczenia ustala na 30 dni od dnia jego otrzymania.
- Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego budynku, a wyliczona różnica stanowić będzie bilans otwarcia każdego kolejnego roku rozliczeniowego.
- Wniesienie reklamacji nie wstrzymuje obowiązku uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

#### **7.5. Termin rozliczeń w przypadku zmiany użytkownika**

W przypadku zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym, rozliczenie odbywa się :

**A/** w okresie dwóch miesięcy po zdaniu lokalu rozliczyć według kosztów rzeczywistych za okres faktycznej eksploatacji lokalu, w stosunku do naliczonych zaliczek,; pozostałą różnicą z rozliczenia końcowego budynku (jeżeli nie została uwzględniona przy rozliczeniu lokalu) przypadającą na dany lokal w okresie jego użytkowania, obciążyć lub uznać konto użytkownika , w terminie określonym w pkt. 7.1.

**B/** rozliczenie wykonywane przez firmy zewnętrzne – koszty centralnego ogrzewania rozliczane wg podzielników kosztów:

- w terminie określonym w pkt 7.1.
- w terminie podanym w pkt 7.5.A gdy użytkownik zdający lokal zobowiąże się na piśmie do pokrycia kosztu dodatkowego odczytu podzielników kosztów we wszystkich lokalach w budynku, niezbędnego do rozliczenia kosztów ogrzewania zdawanego lokalu

Informacja o terminach rozliczenia końcowego winna być podana do wiadomości użytkownikowi zdającemu i potwierdzona jego podpisem na "OŚWIADCZENIU" , którego wzór stanowi załącznik nr 1 do "Regulaminu

### **8. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do nieruchomości na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zależne od wyposażenia technicznego nieruchomości i decyzji właścicieli.**

**8.1.** Podstawą rozliczenia nieruchomości są udokumentowane koszty energii cieplnej (na podstawie faktur dostawcy), oraz bilans otwarcia z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Z uwagi na brak opomiarowania energii elektrycznej niezbędnej do pracy węzła i korzystanie z energii elektrycznej w części wspólnej, koszt udziału własnego dostawcy nie stanowi kosztów energii cieplnej a jest pożytkiem dla właścicieli na pokrycie zużycia energii w części wspólnej.

**8.2.** Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych jest koszt skorygowany budynku tj. koszt z punktu 8.1. pomniejszony o koszty podgrzania zimnej wody użytkowej i koszty części wspólnej oraz koszty lokali użytkowych.

**8.2.1.** Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali mieszkalnych nieopomiarowanych odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.

**8.2.2.** Dla lokali opomiarowanych koszty energii cieplnej przyjmuje się wg następujących wariantów:

- **koszty stałe fakturowe dzielone do m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej, koszty zmienne wyliczone zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych.**
- podział kosztów skorygowanych w stosunku 30% koszty stałe i 70% koszty zmienne, chyba że właściciele postanowią o innym podziale procentowym,

**8.2.3.** Dla lokali opomiarowanych - wyposażonych w ciepłomierze rozliczane jak podzielnik - **koszty stałe fakturowe dzielone do m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej, koszty zmienne wyliczone zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych.**

- różnica bilansowa kosztów zmiennych wynikająca z różnicy między sumą wskazań ciepłomierzy w lokalach , a głównym ciepłomierzem dzielona jest do m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokali

**8.3.** Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych odbywa się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej z wyłączeniem lokali użytkowych opomiarowanych które rozliczane są jak lokale mieszkalne.

#### **8.4. Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali wyposażonych w logotermy lub inne indywidualne wymienniki ciepła**

Koszty zakupu ciepła do indywidualnych węzłów mieszkaniowych – logotermy (ogrzewanie lokali oraz podgrzanie zimnej wody ) – rozlicza się jako iloczyn zużycia wykazanego na ciepłomierzu (ilość GJ) i ceny *Dostawcy* [cena energii + cena przesyłu].

Różnicę między zużyciem wykazanim na ciepłomierzu głównym, a sumą zużyć ciepłomierzy mieszkaniowych oraz opłaty stałe (moc zamówiona i przesył) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu.

### **9. Bonifikaty**

W przypadku niedogrzanego lokalu, braku ciepłej wody lub jej dostawy o zaniżonej temperaturze, użytkownik lokalu, w dniu stwierdzenia powyższego powinien zgłosić ten fakt do administratora nieruchomości. Administrator nie później niż w następnym dniu roboczym po zgłoszeniu, ma obowiązek komisyjnego sprawdzenia zasadności zgłoszenia , w obecności użytkownika lokalu.

**9.1. Bonifikaty z tytułu niedotrzymania temperatury normatywnej wewnątrz pomieszczeń:**



> Brak możliwości pomiaru temperatury w niedogrzanym lokalu z winy użytkownika powoduje utratę roszczeń do upustu w opłatach miesięcznych.

➤Naruszenie instalacji centralnego ogrzewania stanowiącej część wspólną bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej albo Zarządzającego dla pozostałych budynków, powoduje utratę bonifikat z tytułu niedogrzenia lokalu.

➤Pomiar temperatury dokonywany jest przy pełnym otwarciu zaworów i ustabilizowanej temperaturze w pomieszczeniu tj. przynajmniej po godzinie od pełnego otwarcia zaworów.

➤Bonifikaty udziela się jeśli temperatura eksploatacyjna wewnątrz pomieszczenia w danym lokalu jest niższa o ponad 2°C od temperatury normatywnej wykazanej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

➤Wyliczenie bonifikaty odbywa się w oparciu o sporządzony każdorazowo pomiar potwierdzony w protokole podpisanym przez użytkownika lokalu,

➤Przy temperaturach pomieszczeń lokali mieszkalnych poniżej 12°C uznaje się, że brak jest ogrzewania i bonifikata wynosi 100% dla tego pomieszczenia.

➤Dla lokali użytkowych bonifikata określana jest indywidualnie i uzależniona od wymaganych temperatur wynikających z obowiązujących temperatur normatywnych przy prowadzonej działalności gospodarczej.

➤Zwroty na rzecz użytkowników wynikające z wyliczonych bonifikat za centralne ogrzewanie w przypadku wadliwie działającej instalacji ponoszą

- Wspólnoty Mieszkaniowe w budynkach stanowiących nieruchomość wspólną,

- Właściciele budynków prywatnych z którymi Zarządzający zawarł umowy o zarząd nieruchomością,

- Zarządzający dla pozostałych budynków,

➤W przypadku gdy warunków umowy nie dotrzymał Dostawca ciepła bonifikata za niedotrzymanie parametrów obciąża Dostawcę.

#### **9.1.1. Sposób wyliczenia bonifikaty:**

(Opłata miesięczna / ilość dni w miesiącu ) x (pow. pomieszczenia niedogrzanego/ powierzchnię całego lokalu) x ilość stopni niedotrzymania temperatury x 0,0578 x ilość dni niedotrzymania temperatury

przyjmuje się współczynnik obniżający opłatę zaliczkową za każdy stopień niedotrzymania temperatury w pomieszczeniu w wysokości 0,0578.

#### **9.2. Bonifikaty z tytułu nie dotrzymania temperatury normatywnej wody użytkowej**

✓Temperatura wody użytkowej zgodnie z Polską Normą PN-92/B-01706 winna być nie niższa niż 45°C,

✓Temperatura c.w.u. na wejściu do instalacji winna wynosić nie więcej niż 55°C,

✓Pomiar temperatury wody na wylewce wykonuje się po 1 minucie od otwarcia do pełna wylotu wylewki,

✓Nie udostępnienie lokalu do pomiaru temperatury powoduje utratę roszczeń do upustu w opłatach miesięcznych.

✓W przypadku naruszenia instalacji wewnętrznej stanowiącej część wspólną bez zgody właściciela bądź Zarządzającego naliczenie bonifikat z tytułu niedogrzanania wody nie należy się

**9.2.1.** Procent bonifikaty dla wody pobieranej z różnych ujęć:

✓z ujęć powierzchniowych i wodociągów 2,5% za każdy stopień niedotrzymania temperatury,

✓dla ujęć podziemnych 2,85% za każdy stopień niedotrzymania temperatury,

**9.2.2.** Wyliczenie bonifikaty odbywa się w oparciu o pomiar sporządzony każdorazowo przy udziale użytkownika lokalu, potwierdzony protokołem.

**9.2.3.** Przy temperaturze wody poniżej 35°C uznaje się, że brak jest c.w.u. i bonifikata wynosi 100% w stosunku do należności.

**9.2.4.** Sposób wyliczenia bonifikaty:

(opłata m-czna/ilość dni w m-cu) x ilość dni niedotrzymania temp. x ilość stopni niedotrzymania x 0,025 (lub 0,0285)

**9.2.5.** Koszty wynikające z obliczonych bonifikat za niedotrzymanie temperatury wody w przypadku wadliwie działającej instalacji ponoszą:

✓Wspólnoty Mieszkaniowe w budynkach stanowiących nieruchomość wspólną,

✓Właściciele budynków prywatnych z którymi Zarządzający zawarł umowy o zarząd nieruchomością,

✓Zarządzający dla pozostałych budynków,

✓W przypadku gdy warunków umowy nie dotrzymał Dostawca ciepła, koszty bonifikat obciążają Dostawcę.

## **10. Przypadki szczególne występujące w indywidualnych rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach opomiarowanych.**

**10.1.** W celu zapewnienia prawidłowości eksploatacji nieruchomości przyjmuje się, że minimalne zużycie energii cieplnej dla celów ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych nieruchomości nie może być mniejsze niż ½ średniego zużycia w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

**10.2.** W przypadku, gdy z odczytów podzielników kosztów wynika, że zużycie jest mniejsze od połowy średniego zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie rozliczany ze wskazań podzielników a obciążany będzie ½ średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości ,

**10.3.** Rozliczenie roczne w lokalu w którym użytkownik nie wyraził zgody na zamontowanie podzielników kosztów dokonuje się

✓wg maksymalnego zużycia jednostek na m<sup>2</sup> w nieruchomości, albo

✓oszacowanej wartości zużycia ciepła w lokalu z uwzględnieniem odszkodowania

**10.4.** Koszty pomieszczeń, w których nie zamontowano podzielników lub nie wykonano odczytów na pojedynczych grzejnikach z winy użytkownika, szacuje się

-wg maksymalnego zużycia w analogicznym pomieszczeniu w pionie, w przypadku jego braku wg maksymalnego zużycia w budynku, albo

- oszacowanej wartości zużycia ciepła w pomieszczeniu z uwzględnieniem odszkodowania

**10.5.** W przypadku braku odczytów z uwagi na nieobecność lub odmowę udostępnienia lokalu lokal rozliczony będzie wg zasad określonych w pkt 6.2.3.12.

- wg maksymalnego zużycia jednostek na m<sup>2</sup> w nieruchomości , albo

- oszacowanej wartości zużycia ciepła w lokalu z uwzględnieniem odszkodowania

**10.6.** W przypadku naruszenia plomb bądź stwierdzonego uszkodzenia podzielnika kosztów na jednym z grzejników z wyłączeniem wad technicznych, koszty pomieszczeń szacuje się

✓wg maksymalnego zużycia jednostek na m<sup>2</sup> w analogicznym pomieszczeniu w pionie , w przypadku jego braku wg maksymalnego zużycia w budynku, albo

✓oszacowanej wartości zużycia ciepła w pomieszczeniu z uwzględnieniem odszkodowania

**10.7.** Nie dopuszcza się do montowania w lokalach użytkowych podzielników kosztów lub innych urządzeń pomiarowych o ile nie są wykonane izolacje pomiędzy lokalami mieszkalnymi a przegrodami zapewniającymi współczynnik przenikania ciepła poniżej 0,3 W/m<sup>2</sup>K z wyłączeniem lokali użytkowych położonych od pierwszego piętra wzwyż, w takim przypadku lokale te rozliczane są tak samo jak lokale mieszkalne.

**10.8.** W przypadku technicznego zużycia lub wady technicznej podzielnika kosztów rozliczenie pomieszczenia lub lokalu zostanie wykonane na podstawie zużyć z ubiegłego roku, w przypadku jego braku rozliczenie pomieszczenia mieszkalnego następuje wg średniego zużycia z lokalu

**10.9.** Montaż uzupełniający opomiarowania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu najpóźniej do końca lutego. Koszt ciepła za nieopomiarowany okres w danym sezonie rozliczany będzie wg powierzchni jak dla lokali nieopomiarowanych i doliczony do rozliczenia wykonanego na podstawie wskazań podzielników. Koszt opomiarowania uzupełniającego i jego montaż pokrywa użytkownik.

**10.10.** W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów i braku zawiadomienia o powyższym w terminie 14 dni od uszkodzenia pomieszczenie będzie rozliczane wg zasad określonych w pkt 10.6

**10.11.** Opłaty dodatkowe z tytułu uszkodzenia podzielników a wynikające z winy użytkownika ponosi użytkownik, pozostałe właściciele nieruchomości.

**10.12.** *Dla lokali wyposażonych w ciepłomierze stosuje się odpowiednio zasady rozliczenia jak dla podzielników.*

**10.13** W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, zostanie wykonany międzyodczyt na podstawie którego będzie rozliczony lokal mieszkalny. W przypadku braku międzyodczytu firmy rozliczające wykonają rozliczenie wg stopniodni, chyba że strony (właściciele lub Zarządzający) postanowią inaczej. Koszt międzyodczytu ponosi użytkownik opuszczający lokal.

**10.14.** W przypadkach wymienionych w pkt. 10.13. rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej przez lokal odbywa się w terminie określonym w pkt 7.5

**10.15.** Nieobecność w lokalu mieszkalnym nie zwalnia właścicieli bądź najemcy od ponoszenia kosztu dostawy energii cieplnej do lokalu, z uwagi na obowiązek utrzymania minimalnej temperatury w pomieszczeniach.

**10.16.** W przypadku wyrażenia przez właścicieli budynku zgody na demontaż grzejników lub zgody już wydanej przed wejściem w życie Regulaminu rozliczenie pomieszczeń odbywać się będzie w oparciu o :

- średnie zużycie w analogicznym pomieszczeniu w pionie budynku,
- w przypadku braku opomiarowania w pionie – średnie zużycie w analogicznym pomieszczeniu w nieruchomości,
- w przypadku "protokołu odczytu" demontażu grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego:
  - ✓do daty wystawienia protokołu wg odczytu,
  - ✓za okres bez grzejnika wg średniego zużycia w analogicznym pomieszczeniu w pionie

## **11. Zasady rozliczenia w przypadku samodzielnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej właściciela lub najemcy.**

**11.1.** Właściciel lub najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody na wymianę grzejników w lokalu lub remont w lokalu instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej.

**11.2.** W przypadku stwierdzenia samodzielnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania **(w tym demontażu, montażu lub wymiany grzejników)** i ciepłej wody użytkowej, bez zgody właściciela nieruchomości, użytkownik zobowiązany jest do przywrócenia na własny koszt prawidłowych parametrów instalacji w terminie wskazanym przez Zarządcę a rozliczanie pomieszczeń odbywać się będzie w oparciu o:

- maksymalne zużycie w analogicznym pomieszczeniu w pionie budynku, a w przypadku jego braku w budynku, albo
- oszacowanej wartości zużycia ciepła w pomieszczeniu z uwzględnieniem odszkodowania

**11.3.** W przypadku odmowy lub upływu wskazanego przez Zarządzającego terminu, pomieszczenie w którym nastąpiła samodzielna ingerencja w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej, będzie rozliczany wg pkt. 11.2.

## **12. Sposób wyliczenia mocy cieplnej zapotrzebowanej (moce skorygowane) przy uwzględnieniu rzeczywistej sprawności całej instalacji c.o. która jest podstawą złożenia deklaracji mocy zmówionej.**

Podstawą wyliczenia jest:

- ✓Określenie wg danych standardowych zużycia energii średnio za trzy lata przeliczone na rok standardowy dla Bydgoszczy 5448/h wg PN,
- ✓Średnia temperatura sezonu grzewczego wieloletnia równa 2,71°C wg PN,
- ✓Temperatura normatywna powierzchni mieszkalnej  $T_i = 20^\circ\text{C}$  wg PN,

Moc cieplna zapotrzebowana w warunkach rzeczywistych wyliczona jest wg wzoru:

$$Q_b * F_c$$

$$N_{\max} = \text{-----}$$

$$3,6 * 5448 * Z$$

$Q_b$  – sezonowe jednostkowe zapotrzebowanie energii przeliczonej na rok standardowy  
[GJ/m<sup>2</sup>/rok] średnie z trzech lat,

$F_c$  – powierzchnia użytkowa budynku [m<sup>2</sup>],

5448 – standardowa długość sezonu grzewczego wg PN,

$Z$  – stopień wykorzystania mocy szczytowej

$$Z = \frac{t_i - t_{e\text{sr}}}{t_i - t_{e\text{obl}}} = \frac{N_{\text{sr}}}{N_{\text{max}}}$$

$t_i$  – temperatura normatywna pomieszczeń wg normy,

$t_{e\text{sr}}$  – średnia temperatura sezonu grzewczego w Bydgoszczy dla 5448h ogrzewania wg normy PN,

$t_{e\text{obl}}$  – temperatura obliczeniowa zewnętrzna -18°C dla Bydgoszczy

$$20 - 2,71$$

$$Z = \frac{20 - 2,71}{20 - (-18)} = 0,455$$

$$20 - (-18)$$

### 13. Obowiązki użytkownika lokalu:

Użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do:

- ✓ wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów wytworzenia i dostawy energii cieplnej do lokali,
- ✓ udostępniania mieszkania dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany podzielników kosztów lub ciepłomierzy,
- ✓ zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- ✓ ochrony urządzeń przez zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- ✓ niezwłocznego powiadomienia zarządzającego o wadliwym działaniu, uszkodzeniu zaworu termostatycznego lub instalacji c.o. lub o zerwanych lub uszkodzonych podzielników, ciepłomierzy lub plomb.

Samowolna ingerencja w instalację centralnego ogrzewania stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

### 14. Postanowienia końcowe

14.1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarządzający – na pisemny wniosek użytkownika – może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w Regulaminie.

14.2. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego, odpowiednie przepisy prawa oraz opracowania Zarządzającego.

OŚWIADCZENIE

Złożone w dniu .....przez najemcę/użytkownika lokalu..... ( wpisać typ lokalu tj. mieszkalny ,użytkowy, teren, itp) usytuowanego przy ul. .... Administracji Domów Miejskich "ADM" Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, zwanej dalej Wynajmującym, w sprawie rozliczenia opłat za media dostarczane do zdanego lokalu w okresie od ..... do .....

*W związku ze zdaniem lokalu i zainteresowaniem uzyskania zwrotu kaucji zabezpieczającej w terminie jednego miesiąca po opróżnieniu lokalu, to jest przed obowiązującym terminem dokonania rozliczeń zaliczek/opłat z tytułu dostawy mediów (opłat niezależnych od właściciela) ( dla lokali gdzie istnieje konieczność rozliczenia kaucji zabezpieczającej)*

**Najemca/użytkownik zobowiązuje się do uregulowania Wynajmującemu ewentualnej niedopłaty (nadwyżki opłat faktycznie naliczonych z tytułu dostaw mediów nad wpłaconymi zaliczkami) w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia najemcy/użytkownikowi , na adres**

.....  
.....

**Terminy dla doręczenia ostatecznego rozliczeń kosztów mediów dostarczanych do przedmiotowego lokalu \*\*** .....

O zmianie adresu w okresie do doręczenia rozliczenia Najemca/użytkownik zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wynajmującego. W braku takiego powiadomienia rozliczenie przesłane listem poleconym na adres podany w niniejszym oświadczeniu uważane będzie za skutecznie doręczone Najemcy/użytkownikowi.

\* wpisać termin wynikający z pkt. 7.1. Regulaminu rozliczeń

NAJEMCA/UŻYTKOWNIK