

Zarządzenie Nr 3/2021
Zarządu Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy
z dnia 13 stycznia 2021 r.

w sprawie: zmiany „Regulaminu określającego zasady rozliczeń kosztów za dostawę energii cieplnej w budynkach będących w zarządzie "ADM" Sp. z o.o. w Bydgoszczy "

Zarząd Spółki zarządza, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się do stosowania nowy, zmieniony „Regulamin określający zasady rozliczeń kosztów za dostawę energii cieplnej w budynkach będących w zarządzie "ADM" Sp. z o.o. w Bydgoszczy ", w brzmieniu zgodnym z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Kierowników jednostek organizacyjnych zobowiązuje się do zapoznania pracowników z treścią ww. Regulaminu.

§ 3.

Nadzór nad prawidłowym stosowaniem postanowień ww. Regulaminu powierza się Kierownikowi Działu Eksploatacji oraz Głównej Księgowej.

§ 4.

1. Traci moc Zarządzenie Nr 19/2020 Zarządu Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy z dnia 31 lipca 2020r.
2. Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2021r.

sprawdzono pod względem formalno-prawnym
Maciej Marzec
radca prawny

WICEPREZES ZARZĄDU
Roman Dembeł

PREZES ZARZĄDU
Cezary Domachowski

**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 2019r. Poz.755 z późniejszymi zmianami)
- 1.2.** Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2017 r. poz. 1988 ze zmianami)
- 1.3.** Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2019r. Poz 737 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 ciepłej,
- 1.6.** Umowy rozliczeniowe zawarte pomiędzy Odbiorcami, a firmami rozliczającymi,
- 1.7.** Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku , (Dz.U. z 2019 poz. 1186 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. 2019 poz 1065)
- 1.9.** Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2001 nr 63, poz. 636 z późn. zm.) oraz akty wykonawcze do niej

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 ciepłej 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.

W przypadku sprzeczności między postanowieniami Regulaminu a bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zastosowanie znajdują te ostatnie, przy czym w pozostałym zakresie (nie objętym kolizją) stosuje się postanowienia Regulaminu.

Zasadę też stosować należy odpowiednio także do przypadku sprzeczności postanowień Regulaminu i szczególnych zasad rozliczeń wynikających z umowy łączącej Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. i właściciela nieruchomości (wspólnotę mieszkaniową).

3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

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

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

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

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

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

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

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

3.11. 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.

3.12. 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.

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

3.14. 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, loggii, 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 niez izolowane przewody instalacji co.

3.15. 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.

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

3.17. 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.

3.18. Koszt skorygowany energii cieplnej dla rozliczania kosztów ogrzewania 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.

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

3.20. 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.

3.21. Celowe uszkodzenie podzielnika to każde uszkodzenie które nie jest następstwem technicznego zużycia urządzenia lub wady technicznej.

3.22. 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).

β - 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

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

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

Przykładowa bryła budynku			
0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9

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

Przykładowa bryła budynku			
0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1,0	1,0	0,8
0,8	1,0	1,0	0,8

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.

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 ciepłych.

Koszty powyższe zgodnie z art. 45a Prawa Energetycznego stanowią koszty podlegające pełnemu rozliczeniu przez Zarządzającego na indywidualnych odbiorców 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.

4.2.1. Koszty ogrzewania części wspólnej

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

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

Koszty ogrzewania części wspólnej określone są w następujący sposób:

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

F_c – powierzchnia całkowita budynku – *powierzchnia lokali i powierzchnia części wspólnej*

F_k, F_p, F_{su}, F_{pr}, F_s, F_{sch} – powierzchnia części wspólnej korytarzy ogrzewanych i nieogrzewanych piwnic, strychów, suszarni, pralni oraz schronów.

K_k, K_p, K_{su}, K_{pr}, K_s, K_{sch} – 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_{czw}) 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 (Xczw) 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 cieplnych
- ✓ koszty bieżącej obsługi serwisowej kotłowni,
- ✓ podatki i opłaty
- ✓ naprawy i konserwacje kotłowni i sieci cieplnych
- ✓ ubezpieczenia urządzeń ciepłowniczych
- ✓ obsługa i utrzymanie urządzeń i sieci cieplnych (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 Zarządzający/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 3.22 **b** 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 /m³; pozostałe koszty zmienne energii cieplnej rozliczyć wraz z kosztami za centralne ogrzewanie.

Cena zmienna podgrzania 1m³ 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 czerpalnych 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 : $Kc \text{ cwu} = Kst \text{ cwu} + Kzm \text{ cwu}$

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 1m³ 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 m³/osobę/m-c oraz ceny zmiennej podgrzania 1m³ 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 1m³ 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^3/m^2 powierzchni użytkowej lokalu/ m^2 , wyliczonej w oparciu o max zużycie cwu zwiększone o 200% w lokalach użytkowych opomiarowanych o podobnym rodzaju działalności, oraz ceny zmiennej podgrzania $1m^3$ wody wyliczonej zgodnie z pkt. 5.4.2.1.:

- działalność gastronomiczna - $0,84 m^3/m^2$

- działalność handlowa branży mięsnej – $0,63 m^3/m^2$

- działalność handlowa branży spożywczej, apteki oraz magazyny – $0,17 m^3/m^2$

- pozostała działalność handlowa - $0,045m^3/m^2$

- działalność usługowa :

a) fryzjersko - kosmetyczna - $0,3m^3/m^2$

b) gabinety lekarskie , biura, świetlice - $0,09m^3/m^2$

d) pozostała działalność usługowa - $0,06m^3/m^2$

- 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:

6.2.3. Wg wskazań podzielników kosztów

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, 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 **3.2.2.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. Miejscem 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 prawidłowość.

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 m² 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 ostatecznego 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 ciepła dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku okres rozliczeniowy oraz termin rozliczeń wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest energia ciepła ;
✓ 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 ostatecznego 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 ciepła dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku termin odczytów wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest energia ciepła

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 **wodomierzy cwu** ciąży na użytkowniku.

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, a w dalszej kolejności na poczet pozostałych zaległości użytkownika lokalu.

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 :

- w terminie określonym w pkt 7.1.

Użytkownicy obciążani są kosztami ogrzewania i podgrzania ciepłej wody powstałymi w okresie zajmowania lokalu i wyliczonymi wg zasad określonych w Regulaminie

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 w budynkach w których lokale nie są wyposażone w podzielniki kosztów lub ciepłomierze odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.

8.2.2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali mieszkalnych w budynkach w której lokale rozliczane są na podstawie podzielników kosztów odbywa się wg zasad:

- koszty stałe fakturowe rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali,

- koszty zmienne :

a / 60% - rozliczane na podstawie wskazań podzielników

b/ 40% - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali

8.2.3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali mieszkalnych w budynkach w której lokale rozliczane są na podstawie wskazań ciepłomierzy odbywa się wg zasad:

- koszty stałe fakturowe rozliczane proporcjonalnie powierzchni grzewczej lokali,

- koszty zmienne rozliczane na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych , jako iloczyn zużycia wykazanego na ciepłomierzu (ilość GJ) i ceny Dostawcy [cena energii + cena przesyłu]).

- różnica bilansowa kosztów zmiennych wynikająca z różnicy między sumą wskazań ciepłomierzy w lokalach , a głównym ciepłomierzem dzielona jest do m² powierzchni grzewczej lokali

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

W przypadku, gdy z odczytów ciepłomierzy wynika, że zużycie jest mniejsze od połowy średniego zużycia w lokalach w rozliczanej nieruchomości , użytkownik obciążany będzie w wysokości ½ średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości ,

8.2.5. *W przypadku upływu , przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, więcej niż 12 miesięcy od terminu legalizacji co najmniej jednego z ciepłomierzy w lokalu, lokal rozliczany jest jak nieopomiarowany , proporcjonalnie do powierzchnię grzewczą .*

8.3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych odbywa się proporcjonalnie do m² powierzchni grzewczej z wyłączeniem lokali użytkowych rozliczanych na podstawie podzielników kosztów lub opomiarowanych, które rozliczane są jak lokale mieszkalne.

8.4. Rozliczenie kosztów energii ciepłej 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 wykazanym 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 niedogrzanego 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. Rozliczenie roczne w lokalu w którym użytkownik nie wyraził zgody na zamontowanie podzielników kosztów dokonuje się

- ✓wg maksymalnego zużycia jednostek na m² w nieruchomości, albo
- ✓oszacowanej wartości zużycia ciepła w lokalu z uwzględnieniem odszkodowania

10.2. 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

10.3 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 m² w nieruchomości , albo
- oszacowanej wartości zużycia ciepła w lokalu z uwzględnieniem odszkodowania

10.4 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 m² 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. 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/m²K z wyłączeniem lokali użytkowych położonych od pierwszego piętra wzwyż, w takim przypadku lokale te rozliczane są tak samo jak lokale mieszkalne.

10.6. 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

10.7. Montaż uzupełniający opomiarowania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu najpóźniej do **dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w pkt 7.1.** 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.

10.8. 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 10.4

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

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

10.11. W przypadkach wymienionych w pkt. 10.10. rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej przez lokal odbywa się w terminie określonym w pkt 7.5

10.12. 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.

10.13. 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 zamówionej.

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:

$$Q_b \cdot F_c$$

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

$$3,6 \cdot 5448 \cdot Z$$

Q_b – sezonowe jednostkowe zapotrzebowanie energii przeliczonej na rok standardowy [GJ/m²/rok] średnie z trzech lat,

F_c – powierzchnia użytkowa budynku [m²],

5448 – standardowa długość sezonu grzewczego wg PN,

Z – stopień wykorzystania mocy szczytowej

$$t_i - t_{\text{śr}} \quad N_{\text{śr}}$$

$$Z = \text{-----} = \text{-----}$$

$$t_i - t_{\text{obl}} \quad N_{\max}$$

t_i – temperatura normatywna pomieszczeń wg normy,

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

t_{obl} – temperatura obliczeniowa zewnętrzna -18°C dla Bydgoszczy

$$20 - 2,71$$

$$Z = \text{-----} = 0,455$$

$$20 - (-18)$$

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 naruszanie obowiązków użytkownika lokalu.

14. Postanowienia końcowe

14.1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarządzający 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.

sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Maciej Marzec
radca prawny

WICEPREZES ZARZĄDU
Roman Dembek

PREZES ZARZĄDU
Cezary Domachowski

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 zdawanego
lokalu do dnia zdania lokalu Wynajmującemu

W związku ze zdaniem lokalu i zainteresowaniem uzyskania zwrotu
- nadpłaty występującej na koncie lokalu na dzień jego zdania
- kaucji zabezpieczającej (dla lokali gdzie istnieje konieczność rozliczenia 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)

**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