

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

=====

REGULAMIN

***Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych,
użytkowych oraz części wspólnych w budynkach zarządzanych i
administrowanych przez Administrację Domów Miejskich "ADM" Sp. z o.o.
z siedzibą w Bydgoszczy***

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1.1 Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku „Prawo Energetyczne” (Dz. U. 2006 r. nr 89 poz. 625 z późniejszymi zmianami)

1.2 Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z dnia 19 października 2010 r. nr 194 poz. 1291),

1.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903) z późniejszą zmianą .

1.4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2005 nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),

1.5. Ustawa o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. nr 42 poz. 371 wraz z późniejszymi zmianami),

1.6. Umowy sprzedaży ciepła zawarte pomiędzy Odbiorcami, a Dostawcą energii cieplnej,

1.7. Umowy rozliczeniowe zawarte pomiędzy Odbiorcami, a firmami rozliczającymi,

1.8. Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku , (tekst jednolity Dz. U. z dnia 23 grudnia 2010 r. Nr 243 poz. 1623),

1.9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami),

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 m³.

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,

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się rok kalendarzowy trwający **od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.**

Termin włączenia dostaw ciepła, jak i zakończenia okresu grzewczego ustala Zarządzający lub Administrator nieruchomości, z wyłączeniem tych nieruchomości dla których właściciele postanowią inaczej,

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 ciepłych.

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:

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

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 podzielników 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 ciepłne 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 Zarządę 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.

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.

4.3 Do kosztów wytwarzania ciepła w budynkach posiadających kotłownie lokalne będące własnością Zarządzającego lub Wspólnot Mieszkaniowych 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 dla budynków Wspólnot Mieszkaniowych lub Zarządca dla pozostałych nieruchomości na podstawie poniesionych kosztów z lat ubiegłych. Zaliczki mogą ulegać zmianie raz w roku i wyliczone są na podstawie zużycia 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 Wspólnoty Mieszkaniowej lub decyzji Zarządzającego dla pozostałych budynków.

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

B. 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_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 (X_{czw}) i opłat stałych na budynku.

✓ Całkowity koszt *ogrzewania* części wspólnej to:

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

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 kosztów 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].

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

W przypadku gdy użytkownik lokalu złoży oświadczenie, 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 m³/m² 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 1m³ wody wyliczonej zgodnie z pkt. 5.4.2.1.:

- działalność gastronomiczna - 0,84 m³/m²

- działalność handlowa branży mięsnej – 0,63 m³/m²

- działalność handlowa branży spożywczej, apteki oraz magazyny – 0,17 m³/m²

- pozostała działalność handlowa - 0,045m³/m²

- działalność usługowa :

a) fryzjersko - kosmetyczna - 0,3m³/m²

b) gabinety lekarskie , biura, świetlice - 0,09m³/m²

d) pozostała działalność usługowa - 0,06m³/m²

Nie dopuszcza się do użytkowania lokalu bez uprzedniego opomiarowania przez najemcę, dla wymienionych działalności, w szczególności: szkoły , przedszkola, żłobki, działalność produkcyjna.

–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

Opłata 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 ciepła w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych następuje na podstawie uchwały po uzyskaniu pisemnej deklaracji właścicieli 75% lokali w danym budynku, a dla pozostałych budynków 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, 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. 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 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 spisanyymi 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;
- maksymalnego zużycia jednostek na m² w nieruchomości powiększonego o 15% (w przypadku lokalu nieodczytanego po raz kolejny)

6.2.3.13 Odczyty ciepłomierzy w budynkach, w których nie zlecono rozliczeń firmie rozliczeniowej dokonują uprawnieni pracownicy Zarządzającego dwa razy do roku w terminach:

- pierwsza część sezonu grzewczego : 1-15 czerwca
- druga część sezonu grzewczego : 28 grudnia - 5 stycznia

6.3. Terminy:

6.3.1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na **centralne ogrzewanie** (koszty stałe i zmienne) dokonuje się raz w roku, w terminie do 15 lutego następnego roku po okresie rozliczeniowym. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

6.3.2. Zarządzający przekazywać będzie zawiadomienie o rozliczeniu w terminie do 10 marca każdego roku, z wyjątkiem właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, dla których terminem zawiadomienia o wyniku rozliczenia jest termin zebrania sprawozdawczo-rozliczeniowego WM, nie później jednak niż 15.04 każdego roku.

Termin wniesienia odwołania od rozliczenia ustala się na **30** dni od dnia jego doręczenia.

6.3.3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na **podgrzanie zimnej wody** (koszty stałe i zmienne) dokonuje się raz w roku, **w terminie do 15 lutego następnego roku po okresie rozliczeniowym . Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.**

Zarządzający przekazywać będzie zawiadomienie o rozliczeniu w terminie do **10 marca** każdego roku, z wyjątkiem właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, dla których terminem zawiadomienia o wyniku rozliczenia jest termin zebrania sprawozdawczo-rozliczeniowego WM, nie później jednak niż 15 kwietnia każdego roku.

Termin wniesienia odwołania od rozliczenia ustala się na **30** dni od dnia jego doręczenia.

6.3.4. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego budynku, a wyliczona różnica stanowić będzie bilans otwarcia każdego kolejnego roku rozliczeniowego.

6.3.5. Wniesienie reklamacji nie wstrzymuje **obowiązku uregulowania należności w wyznaczonym terminie.**

6.3.6. Termin rozliczenia **sporządzanego przez firmy zewnętrzne,** łącznie z powiadomieniem użytkowników lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w tych nieruchomościach, następuje w okresie nie przekraczającym **3 miesiące** od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

7. Zasady postępowania po rozliczeniu okresu grzewczego w stosunku do wpłacanych zaliczek:

7.1. nadpłaty z tytułu rozliczenia zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zaległości występujących na koncie rozliczanego,

7.2. w przypadku braku zaległości nadpłata z w/w tytułu przekazywana jest na konto użytkownika z chwilą otrzymania zawiadomienia o rozliczeniu,

7.3. niedopłatę z w/w tytułu użytkownik zobowiązany jest uregulować w terminie **do 31 marca** każdego roku, z wyjątkiem właścicieli lokali w nieruchomościach WM, którzy zobowiązani są uregulować niedopłatę w terminie **do 30 kwietnia** każdego roku, chyba, że na zebraniu sprawozdawczo-rozliczeniowym WM, właściciele ustalą inny termin zapłaty.

7.4. rozłożenie zaległości na raty odbywa się we wszystkich wypadkach za zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub Zarządcy na pisemny wniosek zainteresowanych,

7.5. brak wpłaty o której mowa w punkcie 7.3. upoważnia właścicieli do naliczenia ustawowych odsetek i dochodzenia należności w postępowaniu sądowym

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 m² 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 m² 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 m² powierzchni grzewczej lokali

8.3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych odbywa się proporcjonalnie do m² 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 niedogrzenia 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.

9.3. Ryczałt energetyczny za czynniki energetyczne zużyte w lokalach zajmowanych przez kombatantów.

Osoby będące kombatantami, spełniające wymogi ustawowe, mogą uzyskać ryczałt energetyczny w wysokości 50% taryfowych opłat za korzystanie z energii elektrycznej, gazowej i ciepłej na cele domowe, obliczony na podstawie norm ilościowych ustalonych przez Kierownika Urzędu do Spraw Kombatantów i Osób Represjonowanych z uwzględnieniem art. 20 pkt 4 w/w ustawy.

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 ciepłej 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 następująco:

✓po pierwszym roku od opomiarowania wg maksymalnego zużycia jednostek na m² w nieruchomości,

✓po drugim roku od opomiarowania i w latach następnych wg według maksymalnego zużycia jednostek na m² w nieruchomości powiększonego o 15%,

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

✓po pierwszym roku od opomiarowania wg maksymalnego zużycia w analogicznym pomieszczeniu w pionie, w przypadku jego braku wg maksymalnego zużycia w budynku,

✓po drugim roku od opomiarowania i w latach następnych wg maksymalnego zużycia w analogicznym pomieszczeniu w pionie powiększonego o 15%, w przypadku jego braku wg maksymalnego zużycia w budynku powiększonego o 15%,

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.

10.6. W przypadku naruszenia plomb bądź stwierdzonego uszkodzenia podzielnika kosztów na jednym z grzejników z wyłączeniem wad technicznych, rozliczenie lokalu mieszkalnego wykonane zostanie wg następujących zasad:

✓w przypadku pierwszego uszkodzenia wg maksymalnego zużycia w analogicznym pomieszczeniu w budynku,

✓w przypadku każdego następnego uszkodzenia wg maksymalnego zużycia w analogicznym pomieszczeniu w budynku powiększonego o 15%. _

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/m²K 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:

-na koniec roku rozliczeniowego dla właścicieli oraz najemców gminnych, którzy zamieniają lokal na lokal znajdujący się w zasobach Zarządzającego,

-w okresie dwóch miesięcy po opuszczeniu lokalu gminnego bądź po zamianie lokalu na lokal gminny nieogrzewany.

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 powiększone o 15% w analogicznym pomieszczeniu w pionie budynku, a w przypadku jego braku w budynku

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:

$$Q_b \cdot F_c$$

$$N_{\max} = \frac{\quad}{\quad}$$

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

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

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

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

$$20 - 2,71$$

$$Z = \frac{\quad}{\quad} = 0,455$$

$$20 - (-18)$$

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 Zarząd Wspólnoty lub 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.