

Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 28.10.2024 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali.**

Niniejszym Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 135 ust. 11 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali z dnia 11.05.2023 r. uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2023 wraz ze zmianą do Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali uchwaloną uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2023 z dnia 30.10.2023 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 4

Wykonanie niniejszej uchwały zleca się Zarządowi Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Andrzej Rajca

Uzasadnienie

Zmiana Regulaminu podyktowana jest koniecznością ujednolicenia użytego w regulaminie nazewnictwa w zakresie pojęć określonych w *Rozdziale II Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali*, pkt. 9 i 11 tj. nazwy „lokal” i „użytkownik lokalu”.

Sporządziła:

Kinga Golonka

Zatwierdził: Zarząd GSM

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasieński

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

Uchwałę sprawdzono
pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

mgr Wanda Respekta-Gancarz



Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa

www.grodzkasm.pl

sekretariat@grodzkasm.pl

R E G U L A M I N

**Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie
z użytkownikami lokali.**

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr ²⁹..... / 2024 z dnia 28.10.2024 roku.)

Nowy Sącz, październik 2024 r.

I. Podstawy prawne.

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie następujących przepisów prawnych:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438)
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.)
8. Statut Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne.

9. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych, zlokalizowanych w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.), zwanych w dalszej części regulaminu - lokalami.
10. Za budynek uważa się w niniejszym regulaminie obiekt budowlany, w którym znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe, stanowiący własność lub współwłasność Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i który jest administrowany przez jeden z Zespołów Administracji Budynków GSM. W budynku tym istnieje instalacja c.o. zasilana z węzła ciepłego lub bezpośrednio z kotłowni lokalnej.
11. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowe prawo do lokalu użytkowego, prawo odrębnej własności tych lokali, najemcę lokalu mieszkalnego bądź użytkowego stanowiącego własność Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej /GSM/ oraz osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokali, a niebędące członkami Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub osoby, którym przysługuje odrębna własność a niebędące członkiem Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
12. Za powierzchnię użytkową lokalu uważa się powierzchnię określoną w uchwale w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu dla danego lokalu lub umowach zawartych z Grodzką Spółdzielnią Mieszkaniową przez użytkownika lokalu, dot. zajmowanego lokalu.
13. Indywidualny system rozliczania kosztów c.o. (rozliczanie lokali wyposażonych w podzielniki kosztów) - stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali, w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
14. Podzielnik kosztów ogrzewania to urządzenie montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834.
15. Współczynnik wyrównawczy [LAF] zużycia ciepła na ogrzewanie - wynika z położenia lokalu w bryle budynku. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie

- różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
16. Współczynnik [UF] - jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
 17. Zryczałtowany system rozliczania kosztów c.o. jest stosowany w przypadku rozliczania lokali bez opomiarowania. Ustalenie opłaty zmiennej, przypadającej na dany lokal, dokonuje się metodą szacunkową, przyjmując jako podstawę wysokość kosztów równą iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania jednego m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowego, rozliczanego z tego samego licznika ciepła.
 18. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
 - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
 - b) grzejników i zaworów (za wyjątkiem głowic termostatycznych),
 - c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów),
 - d) innej armatury.

III. Systemy rozliczania kosztów dostawy ciepła.

19. Ustala się dwa rodzaje rozliczeń kosztów dostawy ciepła:
 - a) Rozliczenie zewnętrzne kosztów ciepła – pomiędzy Dostawcą Ciepła i poszczególnymi Zespołami Administracji Budynków GSM, w oparciu o wskazania liczników ciepła zamontowanych na węzłach cieplnych budynków, zgodnie z obowiązującą umową o dostawę ciepła,
 - b) Rozliczenie wewnętrzne kosztów ciepła – pomiędzy Zespołem Administracji Budynków GSM a użytkownikiem lokalu.
20. Rozliczenie zewnętrzne i wewnętrzne kosztów ciepła dla danego budynku musi bilansować się na „zero” po okresie rozliczeniowym kosztów c.o..
21. Istnieją dwa systemy rozliczeń wewnętrznych, o których mowa w Rozdziale III ust. 19 pkt. b tj.:
 - a) w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. rozliczenie wewnętrzne kosztów ciepła z użytkownikami lokali odbywa się poprzez indywidualny system rozliczania kosztów c.o., z uwzględnieniem wyjątków opisanych w niniejszym Regulaminie oraz Ustawie Prawo energetyczne,
 - b) w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o., rozliczenie wewnętrzne kosztów ciepła z użytkownikami lokali odbywa się poprzez zryczałtowany system rozliczania kosztów c.o..

IV. Zasady indywidualnego systemu rozliczania kosztów c.o.

22. Koszty dostawy ciepła w budynku są ewidencjonowane w indywidualnym systemie rozliczania kosztów c.o., rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.
23. Koszty stałe dla danego budynku stanowią rzeczywiste koszty wyszczególnione na fakturze, tj. opłaty i abonamenty, m. in. za:
 - moc zamówioną c.o.,
 - przesył - opłata stała c.o.,
 - opłata za przerwanie i wznowienie,
 - opłata za dzierżawę,

- inne jednorazowe opłaty ustalone z dostawcą ciepła.
- Koszty stałe rozliczane są w całości wg ilości m² powierzchni lokali w danym budynku.
24. Koszty zmienne dla danego budynku, stanowią koszty zużycia ciepła na ogrzanie danego budynku wyszczególnione na fakturze w tym:
- zużycie energii c.o.,
 - przesył – opłata zmienna c.o..
 - nośnik ciepła.
- W sytuacji dokonanej rozdzielenia zużycia energii cieplnej (oddzielny licznik do zużycia energii c.c.w. i c.o.) ilość i koszt zużytej energii na rzecz c.o. określa się przy uwzględnieniu wskazania licznika wskazującego zużycie energii na potrzeby c.o.
25. Koszty zmienne rozliczane są w proporcji 50% jako koszty stałe w przeliczeniu na ilość m² powierzchni lokali, 50% jako koszty zmienne i rozliczane wg zużycia przez dany lokal.
26. Rozliczenie wewnętrzne kosztów ciepła prowadzone jest odrębnie dla każdego lokalu. W lokalach, w których zainstalowano podzielniki kosztów c.o., jednostką rozliczenia kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania jest:
- m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych.
 - GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych.
27. Obliczenie kosztów zmiennych na danym lokalu odbywa się poprzez dokonanie odczytów wskazań podzielników kosztów c.o. w lokalu.
28. Przed określeniem kosztów zmiennych dla poszczególnych lokali do wskazań podzielników kosztów c.o. stosuje się współczynniki korygujące, o których mowa w Rozdziale II ust. 15 i 16 - uwzględniające różnice w odniesieniu do strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w budynku ustalone przez upoważnione firmy zewnętrzne do tego typu obliczeń z uwzględnieniem zapisów Rozdziału VII ust. 60 niniejszego Regulaminu. Dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik wyrównawczy [LAF] równy 1.0.
29. Dla każdego okresu rozliczeniowego zostają wyznaczone minimalne i maksymalne zużycia ciepła w lokalu, które są wartościami procentowymi, liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku.
- a) średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki,
 - b) minimalne zużycie ciepła w lokalu wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku,
 - c) maksymalne zużycie ciepła w lokalu wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku,
 - d) różnice pomiędzy rzeczywistym zużyciem a skorygowanym uwzględniane są w rozliczeniu pozostałych lokali.
30. W przypadku zakwestionowania przez użytkownika lokalu powyższego sposobu wyznaczenia minimalnego i maksymalnego zużycia ciepła w lokalu, użytkownik ten może przedstawić wyznaczenie powyższych wartości i wynikające z niego rozliczenie c.o. dla swojego lokalu metodą zgodną z treścią § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach. Opracowanie to winno być sporządzone przez osobę uprawnioną, staraniem użytkownika lokalu i na jego koszt. Przedstawiona metoda musi zostać zaakceptowana przez Zarząd Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub uznana w postępowaniu sądowym i obowiązywać będzie tylko w danym okresie rozliczeniowym.
31. Nie dopuszcza się stosowania kilku rodzajów podzielników kosztów c.o. w jednym budynku.

32. W przypadku występowania więcej niż jednego węzła cieplnego w danym budynku, rozliczenie kosztów c.o. prowadzi się w oparciu o średnią wartość wszystkich węzłów cieplnych danego budynku.
33. Montaż uzupełniające podzielniki kosztów c.o. dokonywane są wyłącznie w okresie odczytów wskazań podzielników kosztów c.o. na koszt użytkownika lokalu.

V. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła w indywidualnym systemie rozliczania kosztów c.o.

34. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostawy ciepła, użytkownik lokalu wnosi w miesięcznych opłatach czynszowych za lokal, w wysokości ustalonej przez dany Zespół Administracji Budynków GSM dla każdego budynku, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek Zarządu, po uzyskaniu opinii Rady Członkowskiej. Na wniosek użytkownika lokalu zaliczkę tę można zwiększyć.
35. Za okres rozliczeniowy kosztów c.o. przyjmuje się okres pełnego roku (tj. 12 miesięcy) w terminie od 01 czerwca do 31 maja następnego roku kalendarzowego, ustalając termin odczytu podzielników kosztów c.o. nie później niż do dnia 15 czerwca każdego roku.
36. Odczytów wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania, posiadających funkcję zdalnego odczytu, może dokonywać Firma rozliczeniowa na podstawie i na zasadach zawartej ze Spółdzielnią umowy. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia użytkowników lokali.
37. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania odczytu bezpośredniego zainstalowanych podzielników, w terminie uzgodnionym pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu. Odczytu dokonuje pracownik Firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni. Odczyt zostanie uwzględniony w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli będzie wykonany nie później niż 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w lokalu, rozliczenie kosztów ciepła wykonywane będzie wg zasad opisanych w Rozdziale V ust. 46 niniejszego Regulaminu.
38. Z powodu ważnych przyczyn losowych, takich jak na przykład: klęski żywiołowe, ogłoszenie stanu zagrożenia epidemicznego, katastrofy budowlanej lub sytuacji, w której nie jest możliwy prawidłowy odczyt wskazań podzielników kosztów lub wejście do lokali, dopuszczalna jest zmiana sposobu rozliczania kosztów c. o., w jeden z wybranych sposobów:
 - a) odczyt może zostać odroczony w czasie, nie później jednak niż do dnia 31 sierpnia każdego roku,
 - b) rozliczenie kosztów c.o. może nastąpić w oparciu o zryczałtowany system rozliczania kosztów c.o.Podjęcie decyzji dotyczącej rozliczania kosztów zgodnie z niniejszym punktem może nastąpić wyłącznie w drodze uchwały Zarządu, z podaniem pisemnego uzasadnienia oraz listy budynków, w których rozliczenie będzie dokonywane w taki sposób.
39. Dokładny termin odczytu wskazań podzielników kosztów c.o. ustala dany Zespół Administracji Budynków GSM. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w danym lokalu z winy użytkownika lokalu, dany Zespół Administracji Budynków GSM ustala z użytkownikiem lokalu drugi ostateczny termin (który może być dodatkowo płatny) odczytu podzielników kosztów c.o. w danym lokalu.
40. Poszczególne Zespoły Administracji Budynków powiadamia użytkowników lokali o planowanym odczycie, poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych w budynkach, co najmniej na 7 dni kalendarzowych przed terminem planowanego odczytu.
41. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu oraz kontroli wskazań podzielników. Podczas dokonywania odczytu wyników wskazań podzielników kosztów c.o. wymagana jest obecność użytkownika lokalu lub innego użytkownika lokalu – osoby pełnoletniej.

42. Obliczeń rozliczenia wewnętrznego kosztów ciepła dokonuje firma świadcząca usługi rozliczeniowe, a pisemne rozliczenie dot. danego lokalu, użytkownik lokalu otrzyma w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego kosztów c.o.
43. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia wewnętrznego kosztów ciepła, należy składać do Zespołu Administracji Budynków w ciągu 7 dni roboczych od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacja będzie rozpatrzona w ciągu 21 dni. W przypadku uznania reklamacji jako zasadnej, jej rozliczenia z pozostałymi użytkownikami lokali w tym budynku dokonuje się w następnym okresie rozliczeniowym.
44. Suma łącznych kosztów stałych i zmiennych oraz kosztów rozliczenia, odniesiona do przedpłat wniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów c.o. przez użytkowników lokali na dany lokal, daje wyniki: (+) nadpłata i (-) niedopłata.
45. Nadpłaty lub niedopłaty są rozliczane w przyszłych książeczkach czynszowych przypadających na dany lokal, w terminie do 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego kosztów c.o. W przypadku nadpłaty dotyczącej użytkownika lokalu zalegającego z opłatami czynszowymi, nadwyżki wynikające z rozliczenia ciepła będą przeznaczone na pokrycie jego zaległości.
46. Jeżeli użytkownik danego lokalu nie wyrazi zgody na zainstalowanie podzielników kosztów c.o. (tj. lokale nieposiadające podzielników kosztów c.o.), bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, ustalenie opłaty zmiennej przypadającej na dany lokal dokonuje się metodą szacunkową, przyjmując jako podstawę wysokość kosztów równą iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania jednego m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowego, rozliczanego z tego samego licznika ciepła.
47. Powyższe zasady rozliczeń stosuje się również w przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadził do jednej z poniższych sytuacji:
 - a) uszkodził plombę w podzielniku kosztów c.o.,
 - b) uszkodził podzielnik kosztów c.o.,
 - c) samowolnie bez porozumienia i zgody Zespołu Administracji Budynków przerobił instalację centralnego ogrzewania (np. zmienił ilość żeberek w grzejniku, zdemontował grzejnik, dokonał wymiany grzejnika na inny typ),W powyższych sytuacjach (pkt a, b, c) użytkownik lokalu ponosi koszty rozliczenia i odczytu podzielników.
 - d) złożył w GSM przed dniem 15 września trwającego okresu rozliczeniowego, oświadczenie o nieudostępnieniu urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów (podzielników kosztów za c.o.) w celu dokonania ich odczytu. W takim przypadku użytkownik lokalu nie ponosi kosztów rozliczenia i odczytu. Złożenie oświadczenia po tym terminie skutkowało będzie zmianą sposobu rozliczenia kosztów za c.o. w bieżącym okresie rozliczeniowym oraz obciążeniem użytkownika lokalu kosztami rozliczenia i odczytu podzielników.
48. W sezonie grzewczym nie dokonuje się odczytów pośrednich tzw. „między odczytów”, za wyjątkiem lokali przekazywanych bezpośrednio do Zespołu Administracji Budynków GSM, a w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego kosztów c.o., polegającej na zamianie lub zbyciu lokalu, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca prawny.
49. W przypadku budynków rozliczanych w zryczałtowanym systemie rozliczania kosztów c.o., na wniosek użytkowników lokali, może zostać przeprowadzona ankieta w sprawie zmiany sposobu rozliczania. Jeżeli bezwzględna większość (50%+1) użytkowników lokali tego budynku (uprawnionych do głosowania) wyrazi wolę na rozliczanie kosztów c.o. w indywidualnym systemie (wg podzielników), w ankiecie przeprowadzonej zgodnie z Regulaminem Przeprowadzania Ankiet GSM, następuje zmiana sposobu rozliczania dla całego budynku. W takiej sytuacji użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia lokali w celu montażu podzielników elektronicznych ze zdalnym odczytem i pokrycia ich kosztów. Wypełnione ankiety (z podaniem czytelnych imion i nazwisk z podpisami) należy składać do 31 stycznia

danego roku kalendarzowego. Złożenie ankiety po tym terminie będzie skutkowało zmianą sposobu rozliczenia c.o. od następnego okresu rozliczeniowego.

VI. Wyłączenia z indywidualnego systemu rozliczania kosztów c.o. – zasady rozliczania w zryczałtowanym systemie rozliczania kosztów c.o.

50. Budynkami nieobjętymi indywidualnym systemem rozliczenia kosztów c.o. są budynki, w których występują i są używane do podgrzewu ciepłej wody użytkowej – gazowe podgrzewacze wody lub piecyki z otwartą komorą spalania.
51. W budynkach nieobjętych indywidualnym systemem rozliczania kosztów c.o. rozliczenie kosztów c.o. z użytkownikami lokali ma charakter zryczałtowany. W takim przypadku jednostką rozliczenia kosztów zużycia ciepła jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
52. Koszty dostawy ciepła w budynku są ewidencjonowane, i w zryczałtowanym systemie rozliczania kosztów c.o., rozliczane wg m² powierzchni użytkowej danego lokalu bez podziału na koszty stałe i koszty zmienne.
53. Budynkami nieobjętymi indywidualnym systemem rozliczania kosztów c.o. są budynki, w których bezwzględna większość (50%+1) użytkowników lokali tego budynku (uprawnionych do głosowania) wyrazi wolę na rozliczanie kosztów c.o. na m² powierzchni użytkowej lokalu, w ankiecie przeprowadzonej zgodnie z Regulaminem Przeprowadzania Ankiety GSM. Do ilości użytkowników lokali wskazanych w ankietach dolicza się oświadczenia użytkowników lokali, które zgodnie z zapisami rozdziału V ust. 46, złożyły oświadczenie o nieudostępnieniu urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów (podzielników kosztów za c.o.) w celu dokonania ich odczytu, a jeżeli oświadczeń o których mowa powyżej jest więcej niż 50%, przeprowadzenie ankiet nie jest konieczne.
54. Wypełnione ankiety (z podaniem czytelnych imion i nazwisk z podpisami) należy składać do 31 stycznia danego roku kalendarzowego. Złożenie ankiety po tym terminie będzie skutkowało zmianą sposobu rozliczenia c.o. od następnego okresu rozliczeniowego.
55. Zasady dotyczące reklamacji wyliczenia nadpłaty i niedopłaty w tym systemie są identyczne jak w systemie indywidualnym rozliczania kosztów, co opisano w Rozdziale V ust. 43 niniejszego Regulaminu.

VII. Uregulowania w przypadkach szczególnych dotyczących rozliczenia kosztów dostawy ciepła i przepisy końcowe.

56. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, poszczególne Zespoły Administracji Budynków dostarczają użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania, zgodnie z zapisami § 9, ust. 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
57. Dla rozliczeń w zryczałtowanym systemie rozliczania kosztów ogrzewania, poszczególne Zespoły Administracji Budynków dostarczają użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania, zgodnie z zapisami § 9, ust. 3 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
58. W przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem, raz w miesiącu poszczególne Zespoły Administracji Budynków umożliwiają użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z zapisami § 10 Rozporządzenia Ministra

Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

59. W celu zmniejszania mocy zamówionej, która ma wpływ na koszty stałe, należy po każdorazowym dociepleniu budynku lub kompleksowej wymianie stolarki okiennej niezwłocznie wnioskować do Dostawcy Ciepła o obniżenie mocy zamówionej na dany budynek, nie później niż w terminie określonym w umowie z dostawcą ciepła.
60. W celu uproszczenia indywidualnego systemu rozliczenia kosztów c.o. dopuszcza się zastosowanie tabelarycznych aktualnych współczynników korygujących, o których mowa w Rozdziale IV ust. 28 niniejszego Regulaminu, opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”, ul. Ksawerów 21, Warszawa, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
61. Dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie na podstawie wskazań ciepłomierzy, jako atestowanych i legalizowanych urządzeń pomiarowych, w jednostkach pomiarowych GJ, tylko w przypadku lokali użytkowych mieszczących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których jest techniczna możliwość zamontowania na instalacji c.o. w/w ciepłomierzy.
62. Zgoda na zastosowanie odstępstwa od niniejszego Regulaminu może zostać udzielona wyłącznie za zgodą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu, w terminie 2 miesięcy od daty wniesienia przez użytkownika lokalu próśby o zastosowanie odstępstwa.

Tekst niniejszego Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 29 / 2024 z dnia 28.10.2024 roku i obowiązuje od okresu rozliczeniowego kosztów c.o. 2024/2025.

Traci moc Regulamin Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali z dnia 11.05.2023 r. uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2023 wraz ze zmianą do Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali uchwaloną uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2023 z dnia 30.10.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Andrzej Rajca

Nowy Sącz, dnia 24.10.2024 r.

Sporządziła: Renata Jaskulska
Sprawdziła: Kinga Golonka

Zatwierdził: Zarząd GSM:

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Juszyński

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jacek Iwaniec

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela