

REGULAMIN

Rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Przemysłu

I. Podstawa prawna. :

1. Ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z późn. zmianami,
2. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późn. zmianami (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243 i 2687),
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Metalowiec" w Przemysłu.

II. Postanowienia ogólne:

§ 1.

1. Zasady regulują sprawy związane z rozliczaniem kosztów pobrania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzaniem ścieków dla wszystkich lokali posiadających urządzenia pomiarowe (wodomierze), jak i lokali rozliczanych na zasadach ryczałtu.
2. Montaż wodomierzy w lokalach odbywa się na koszt i staraniem użytkownika lokalu, do którego należy obowiązek użytkowania go zgodnie z instrukcją opracowaną przez producenta wyrobu, warunkami technicznymi podanymi przez Spółdzielnię oraz poddawanie wodomierza okresowej legalizacji w terminach wyznaczonych przez Główny Urząd Miar.

§ 2.

Przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody zimnej, kosztów podgrzania wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględnia się:

- a) koszt zakupu wody i rozprowadzenie jej do wszystkich użytkowników,
- b) koszt odprowadzenia ścieków,
- c) koszt zakupu energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej wraz z kosztami przesyłu i cyrkulacji oraz koszt związany z zamówioną mocą szczytową dla celów c.w.u.

§ 3.

1. Koszty odczytów i rozliczenia zużycia zimnej wody oraz podgrzania wody [2-ch w roku], a także wody wykorzystywanej do sprzątania klatek schodowych i piwnic, księgowane są w koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

2. Różnice pomiędzy sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, a wskazaniem wodomierza głównego w danym budynku lub grupie budynków [zasilanych w c.c.w. z jednego węzła cieplnego] – tzw. „uchyb” – rozliczane są na poszczególne lokale lub nieruchomości, proporcjonalnie do ich rocznego zużycia wody wg niżej podanego wzoru:

$$I_{WU} = \frac{W_{RU}}{\sum W_{wi}} \times Z_{RL}$$

Gdzie:

I_{WU} - wartość rocznego „uchybu” dla indywidualnego lokalu lub nieruchomości [zł]

W_{RU} - wartość rocznego „uchybu” dla budynku lub grupy budynków [zł]

$\sum W_{wi}$ - suma rocznych wskazań wodomierzy i ryczałtów indywidualnych w budynku lub grupie budynków [m³]

Z_{RL} - roczne zużycie wody wg sumy wskazań wodomierzy i ryczałtów indywidualnych dla poszczególnego lokalu lub nieruchomości [m³].

3. Kwota „uchybu” przypadająca na indywidualny lokal [I_{WU}] płatna jest po rozliczeniu roku kalendarzowego – w roku następnym.
Następuje ona w formie wpłaty jednorazowej lub miesięcznych rat realizowanych wraz z opłatami eksploatacyjnymi.
Decyzję o wyborze formy płatności oraz ilości rat podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 4.

Obciążeń za użytą wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzenie ścieków w lokalach znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz użytkowych dokonuje się na jednakowych zasadach.

III. Warunki montażu i eksploatacji urządzeń pomiarowych zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków w lokalach.

§ 5.

1. Montażu nowego lub wymiany legalizacyjnej wodomierza dokonuje Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i wytycznymi producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozpywowej za głównym zaworem odcinającym mieszkanie od pionu zasilającego.
2. Warunkiem rozliczania wg wskazań wodomierza jest jego oplombowanie.
3. Na użytkowniku lokalu wyposażonego w określone niniejszym regulaminem urządzenia pomiarowe ciąży obowiązek zapobieżenia ewentualnym szkodom mogącym powstać w skutek niewłaściwego ich użytkowania .
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody poczynione w mieniu osób trzecich z powodów określonych w pkt. 3.

§ 6.

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - a) zapewnienie łatwego dostępu do wodomierza oraz pionu wodociągowego w mieszkaniu w celu umożliwienia sprawdzenia stanu plomb i dokonania odczytu.
 - b) utrzymywanie urządzenia pomiarowego w czystości oraz niedopuszczenie do jego uszkodzenia.
2. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, uszkodzenia lub zerwania plomby, bez względu na przyczynę, okoliczność tę należy zgłosić Administracji Spółdzielni, która dokona protokolarnego odczytu ostatniego wskazania wodomierza.
Po dokonaniu naprawy wodomierza Administracja powtórnie oplombuje wodomierz i wprowadzi go do ewidencji.
3. W sytuacji niemożności dokonania odczytu radiowego lub wątpliwości, jakie może nasunąć może jego odczyt, użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia bezpośredniego odczytu urządzeń pomiarowych na każde wezwanie Spółdzielni lub jej upoważnionego przedstawiciela. W przypadku uniemożliwienia odczytu Spółdzielnia dokona rozliczenia wg zasad ryczałtowych, jednak w wysokości nie niższej niż opłata obliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia za ostatni okres rozliczeniowy.

§ 7.

1. Po zgłoszeniu montażu wodomierza następuje oplombowanie i włączenie urządzenia pomiarowego do ewidencji.
2. Odczyty wskazań wodomierza przeprowadzane są drogą radiową w cyklach 6-cio miesięcznych oraz każdorazowo przy zmianie:
 - ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - użytkownika lokalu,
 - wymiany wodomierza na nowy lub w związku z czynnościami legalizacyjnymi.
3. Odczyty w cyklach 6-cio miesięcznych przeprowadzane będą do 1-go dnia miesiąca: stycznia i lipca.

IV. Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalanie opłat w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe:

§ 8.

1. Rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się indywidualnie dla danego lokalu..
2. Rozliczenie określa należność do zapłaty wynikającą ze wskazania wodomierza oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków, zgodnie z obowiązującymi cennikami stosowanymi przez dostawcę.
3. Miesięczne obciążenie za użytą wodę i odprowadzenie ścieków ustala się w uzgodnieniu z użytkownikiem lokalu jako zaliczkę rozliczaną w cyklach określonych § 7 pkt. 2 i 3.

§ 9.

1. Użytkownik lokalu w terminie do 1-go marca i 31-go sierpnia otrzymuje wykonany przez firmę rozliczającą wydruk komputerowy rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz zużycia ciepłej wody wraz z kosztami jej podgrzania z określeniem wysokości nadpłat i niedopłat.

2. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia zużycia wody, Spółdzielnia zaliczy na następny okres rozliczeniowy na poczet opłat eksploatacyjnych.
Każdą niedopłatę z tytułu rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków użytkownik zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie uiszczenia opłat za używanie lokalu.

§ 10.

1. Za okres zgłoszonej przez użytkownika i potwierdzonej przez Administrację Spółdzielni niesprawności wodomierza, za zużycie wody i odprowadzenie ścieków pobierana jest opłata wg stawek ryczałtowych, jednakże w wysokości nie niższej niż opłata obliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego awarię.
2. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywania odczytów uszkodzenia plomb wodomierza, dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia lub innej ingerencji w urządzenie pomiarowe mającej wpływ na zafałszowanie pomiarów, Spółdzielnia dokona rozliczenia z zastosowaniem stawek ryczałtowych powiększonych trzykrotnie.

§ 11.

1. Użytkownik lokalu przystępujący do rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierza wpłaca zaliczkę w wysokości uzgodnionej z Administracją Spółdzielni.
2. Wprowadzenie do ewidencji pierwszego odczytu wodomierza następuje na ostatni dzień miesiąca, w którym obowiązywała opłata ryczałtowa.

V. Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalanie opłat w lokalach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe:

§ 12.

1. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych nie posiadających urządzeń pomiarowych lub rozliczanych, jak nie posiadające urządzeń pomiarowych, w przypadkach określonych w niniejszym Regulaminie, podstawę obliczenia opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz ciepłą wodę użytkową stanowi stawka ryczałtowa uchwalona przez Radę Nadzorczą przypadająca na 1m² powierzchni użytkowej lokalu określonej w przydziale lub umowie.
2. Podstawą ustalenia stawki ryczałtowej jest średnie zużycie wody i odprowadzania ścieków w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali w danym budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym.

VI. Zasady rozliczeń kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia pomiarowe.

§ 13.

1. Obciążenie za użytą ciepłą wodę użytkową dokonuje się na podstawie wskazań wodomierza oraz ceny 1 m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz kosztu podgrzania 1 m³ wody z uwzględnieniem:
 - a) kosztów cyrkulacji i strat ciepła w wymienniku,
 - b) opłaty związanej z zamówioną mocą na cele podgrzania wody.

2. Do rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjmuje się rzeczywisty koszt jej podgrzania, wynikający z faktur dostawcy ciepła oraz jej zużycia w danym okresie rozliczeniowym.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się w rozliczeniach energii cieplnej częściowe kompensowanie kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej z kosztami centralnego ogrzewania danego węzła cieplnego.

§ 14.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego zobowiązany jest przez cały rok wносить zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody:
 - 1) lokale mieszkalne:
 - a) w opłacie stałej zł/m² p.u. lokalu,
 - b) w opłacie zmiennej w zł/m³ zużycia ciepłej wody użytkowej,
 - 2) lokale użytkowe:
 - a) w opłacie stałej zł/m² p.u. lokalu,
 - b) w opłacie zmiennej w zł/m³ zużycia ciepłej wody użytkowej.
2. Zarząd Spółdzielni określa wysokość zaliczek dla lokali w każdym budynku:
 - a) w opłacie stałej, jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu oraz określonej na podstawie kosztów stałych dostawy ciepłej wody jednostkowej ceny ryczałtowej odniesionej do 1 m² p.u. mieszkania, pokrywającej koszty stałe dostawców ciepła oraz koszty cyrkulacji i strat ciepła na wymiennikowi,
 - b) w opłacie zmiennej, jako iloczyn m³ zużytej w lokalach ciepłej wody określonej na podstawie średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i prognozowanej ceny podgrzania 1 m³ wody [zł/m³].
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody sporządza się dla każdego budynku i każdego mieszkania oddzielnie.
4. Rozliczeniu kosztów podgrzania wody podlegają koszty zmienne.
5. Koszty stałe rozliczane są do wysokości opłat stałych.

§ 15.

Jednolity tekst niniejszego regulaminu został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2023 z dnia 24.03.2023 r. i stanowi załącznik do „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gzm oraz opłat za użytkowanie lokali”, który został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 19/05 z dnia 27.09.2005 r.