R E G U L A M I N

ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W ZASOBACH

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ OSÓB PRAWNYCH „DOM”

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
1. Ustawy z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali [Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami],
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami],
3. Ustawy z dnia 07 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków [Dz. U. z 2020 poz. 2028 z późniejszymi zmianami].

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zakres regulacji

1. Zasady określone w tym regulaminie stosuje się do wszystkich, znajdujących się w nieruchomościach stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni:
   a) lokali mieszkalnych,
   b) pomieszczeń ogólnodostępnych zużywających wodę zimną i ciepłą.
2. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów poniesionych za dostawę do nieruchomości wody i odprowadzenie ścieków.
3. Zasady rozliczenia kosztów podgrzania wody dla celów użytkowych określa odrębny regulamin.

§ 2

Definicje pojęć

Określenia użyte w tym regulaminie oznaczają:
1. **Zarządca** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Osób Prawnych DOM.
2. **Koszty dostawy wody** - rozumie się przez to wydatki z tytułu uiszczanych przez Zarządcę opłat dla dostawców zewnętrznych za dostawę wody do nieruchomości (budynku) i odprowadzenie ścieków,
3. **Nieruchomość** - rozumie się przez to nieruchomości budynkowe będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Zarządcy lub zarządzane przez Zarządcę.
4. **Użytkownik** - rozumie się przez to osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (najemców).
5. **Urządzenia pomiarowe** - rozumie się przez to wodomierze dopuszczone do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami.
6. **Wodomierz główny** - rozumie się przez to wodomierz dokonujący pomiaru ilości wody zimnej dostarczanej bezpośrednio przez dostawcę wody do nieruchomości.
7. **Wodomierz domowy** - rozumie się przez to wodomierze wody zimnej i wody ciepłej, zainstalowane w lokalu lub na klatce schodowej w celu opomiarowania zużycia wody zimnej i ciepłej w danym lokalu lub innym pomieszczeniu.
8. **Odczyt rozliczeniowy** - rozumie się przez to odczyt wskazań wodomierzy wykorzystywany do rozliczeń, wykonywany przez upoważnionego przez Zarządcę pracownika lub inną upoważnioną osobę.
9. **Odczyt kontrolny** - rozumie się przez to odczyt wskazań i kontrolę stanu wodomierza, wykonywaną przez upoważnionego przez Zarządcę pracownika lub inną upoważnioną osobę.
10. **Bilansowanie odczytów (wskazań wodomierzy)** - rozumie się przez to zestawienie za dany okres rozliczeniowy zużycia wody na podstawie odczytu wskazań wodomierza głównego lub rozliczeniowego z sumą zużyć wody z odczytów wodomierzy domowych i sumą normatywnego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych (jeżeli takie lokale występują w budynku).
11. **Zaliczka** - przedpłata, wnoszona w cyklu miesięcznym na poczet kosztów zużycia wody w okresie rozliczeniowym.
12. **Węzeł** – rozumie się przez to miejsce wyposażone w urządzenia pomiarowe, z odczytów których dokonywane są rozliczenia z dostawcami mediów.
13. **Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości** - koszty w rozumieniu art. 14 ust. 2 ustawy o własności lokali
14. **Wskazanie wodomierza** – różnica między wskazaniem wodomierza z końca okresu rozliczeniowego a wskazaniem tego wodomierza z początku okresu rozliczeniowego.

§ 3

Koszty dostawy wody dla nieruchomości

1. Kosztami dostawy wody dla nieruchomości nazywa się koszty ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Wysokość tych kosztów wynika z wystawionych na Zarządcę faktur za dostawę wody, zawierających cenę 1 m^3 wody i odprowadzenia ścieków oraz ilość wody dostarczonej przez dostawcę mierzoną według wskazań wodomierza głównego wody zimnej (należącego do dostawcy wody) na wejściu do nieruchomości - w tym przypadku koszty przypisane są ściśle do danego węzła w nieruchomości.

§ 4

Okresy rozliczeniowe

1. Ustala się dwa okresy rozliczeniowe w danym roku kalendarzowym: od dnia 1 stycznia do 30 czerwca danego roku kalendarzowego (pierwszy okres rozliczeniowy) oraz od dnia 1 lipca do 31 grudnia tego roku (drugi okres rozliczeniowy).
2. Rozliczenia zużycia wody na podstawie wodomierzy domowych w stosunku do naliczonych zaliczek dokonuje się dwa razy w roku, tj. po pierwszym okresie rozliczeniowym w terminie do dnia 31 lipca oraz po drugim okresie rozliczeniowym w terminie do 31 stycznia roku następnego.
3. Pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody (zimnej i do podgrzania) dokonuje się dwa razy w roku, tj. po pierwszym okresie rozliczeniowym, w terminie do dnia 31 sierpnia oraz po drugim okresie rozliczeniowym w terminie do 31 marca roku następnego.

§ 5

Wodomierze

1. Warunkiem uznania wskazań wodomierzy domowych za podstawę do rozliczenia kosztów jest:
   a) techniczna sprawność wodomierzy (***przepływ nominalny 1,5 m^3/h***),
   b) nienaruszone plomby,
   c) ważna cecha legalizacyjna (***okres ważności wynosi 5 lat***),
   d) brak śladów ingerencji w pracę i konstrukcję wodomierza,
   e) podpisana przez Spółdzielnię umowa na rozliczanie wg wskazań wodomierzy,
   f) podpisany przez użytkownika lokalu lub Zarządcę protokół odbioru montażu wodomierzy domowych, przy czym w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania takiego protokołu ze strony użytkownika uważa się, że lokal nie jest wyposażony w wodomierze.
2. Lokale nie wyposażone w wodomierze - do czasu prawidłowego zainstalowania wodomierzy spełniających warunki określone w ust. 1 - będą rozliczane wg zasad określonych w Rozdziale IV.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalu stanowią własność użytkownika.
4. Wszystkie koszty związane z zakupem, legalizacją, wymianą, montażem lub naprawą wodomierzy ponosi właściciel wodomierzy.
5. Zakupu wodomierzy dokonuje się za pośrednictwem Zarządcy.
6. Montażu wodomierzy dokonują tylko upoważnieni przez Zarządcę pracownicy oraz inne wskazane przez Zarządcę osoby.
7. Odbioru i plombowania wodomierzy dokonują wyłącznie upoważnieni przez Zarządcę pracownicy lub inne, upoważnione przez Zarządcę osoby.
8. Zarządca zobowiązany jest do poinformowania użytkownika lokalu o kończącej się ważności legalizacji i obowiązku wymiany wodomierzy z co najmniej trzymiesięcznym wyprzedzeniem.

Rozdział III

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ W NIERUCHOMOŚCIACH WIELOLOKALOWYCH

§ 6

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody z użytkownikami lokali znajdujących się w nieruchomości, w której wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze domowe, następuje w trzech etapach.
2. ***Etap I*** **- miesięczne wnoszenie zaliczek** na poczet pokrycia kosztów dostawy wody wg uchwały Zarządu Spółdzielni podjętej z uwzględnieniem poniższych zasad:
   a) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet pokrycia kosztów dostawy wody ustala Zarządca na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody zimnej i ciepłej za poprzedni okres rozliczeniowy w danym lokalu oraz aktualnej ceny 1 m^3 wody stosowanej przez dostawcę wody w rozliczeniach z Zarządcą,
   b) do czasu ustalenia wysokości nowej zaliczki obowiązuje zaliczka w dotychczasowej wysokości,

c) miesięczne zaliczki wnoszone są z góry w terminie do 10-tego dnia danego miesiąca kalendarzowego,
d) jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w wysokości ceny 1 m^3 wody lub zmiana innych warunków umowy mająca wpływ na wysokość kosztów, to dopuszcza się korektę ustalonych zaliczek. Decyzję o korekcie podejmuje Zarządca.

3. ***Etap II* - półroczne rozliczenie zaliczek**, które następuje poprzez zbilansowanie wniesionych za ten okres zaliczek z kosztami zużycia wody, wynikającymi ze wskazań wodomierzy domowych wody ciepłej i zimnej w tym okresie – z uwzględnieniem następujących zasad:
   a) Zarządca dokonuje odczytu rozliczeniowego wodomierzy domowych (w m^3 do jednego miejsca po przecinku) - dwa razy w roku odpowiednio w miesiącu czerwcu i w miesiącu grudniu dla poszczególnych okresów rozliczeniowych,
   b) Zarządca sporządza rozliczenie w formie wydruku i przekazuje użytkownikowi lokalu w terminach określonych w § 4 ust. 2,
   c) Wykazaną na wydruku różnicę (nadpłata, niedobór) użytkownik rozlicza z Zarządcą poprzez korektę opłaty eksploatacyjnej w miesiącu następującym po miesiącu rozliczeniowym,
   d) Dla lokali niewyposażonych w wodomierze półrocznego rozliczenia zaliczek nie przeprowadza się. Przyjmuje się faktyczne zużycie wody na poziomie wynikającym z zastosowania ryczałtu określonego na podstawie § 8 ust. 1.
4. ***Etap III* - półroczne rozliczenie niedoborów**, tj.: różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy domowych zimnej oraz ciepłej wody.
5. Półroczne rozliczenie niedoborów odbywa się z uwzględnieniem następujących zasad:
   a) do sporządzenia przedmiotowego rozliczenia wykorzystuje się zużycie wody ustalone na podstawie ust. 3 lit. a),
   b) dla lokali niewyposażonych w wodomierze domowe przyjmuje się zużycie wody na poziomie ryczałtu,
   c) rozliczenie sporządzane jest w formie wydruku i zostaje przekazane użytkownikowi lokalu w terminach określonych w § 4 ust. 3.
6. Wykazaną na wydruku różnicę (jako nadpłata lub niedopłata) użytkownik rozlicza poprzez korektę wnoszonej zaliczki w miesiącu następującym po miesiącu, w którym użytkownik lokalu otrzymał wydruk rozliczenia.
7. Dopuszcza się przedstawienie rozliczenia zużycia wody na jednym wydruku, łącznie z rozliczeniem kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej.

§ 7

1. Wykonując pełne rozliczenie kosztów dostawy wody dla poszczególnych okresów rozliczeniowych, tj. półroczne rozliczenie zaliczek (§ 6 ust. 3) i półroczne rozliczenie niedoborów (§ 6 ust. 4) Zarządca bilansuje faktycznie poniesione koszty dostawy wody (przypisane dla danej nieruchomości) z dochodami (wpływami) uzyskanymi na pokrycie tych kosztów w postaci naliczonych zaliczek.
2. Rozliczenia wody zimnej i ciepłej dla nieruchomości przeprowadza się według następującej zasady: użytkowników obciąża się kosztami wynikającymi z ilości zużytej wody zimnej i ciepłej wskazanej przez wodomierze domowe (operacja ta stanowi etap II rozliczeń) powiększonymi o koszty określone w § 6 ust. 4, które są przypisywane użytkownikowi lokalu proporcjonalnie do ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w lokalu, wskazanej przez wodomierze domowe w danym lokalu (operacja ta stanowi etap III rozliczeń).
3. Jeżeli w wyniku pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody stwierdzona zostanie dodatnia różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy domowych wody ciepłej i zimnej w lokalach, oznacza to, że poniesione przez nieruchomość koszty dostawy wody do nieruchomości nie zostały pokryte zaliczkami ustalonymi na poczet tych kosztów przez użytkowników, w danym okresie rozliczeniowym. Różnica ta obciąża koszty rozliczenia wody i dzielona jest według zasad opisanych w § 7 ust. 2.
4. Jeżeli w wyniku pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody stwierdzona zostanie ujemna różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy domowych wody ciepłej i zimnej w lokalach, oznacza to, że poniesione przez nieruchomość koszty dostawy wody do nieruchomości zostały pokryte z nadwyżką zaliczkami ustalonymi na poczet tych kosztów przez użytkowników, w danym okresie rozliczeniowym. Różnica ta zmniejsza koszty rozliczenia zużycia wody i dzielona jest według zasad opisanych w § 7 ust. 2.

Rozdział IV

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ W LOKALACH NIEWYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE

§ 8

1. Ustala się obowiązek wnoszenia miesięcznych opłat na poczet pokrycia kosztów dostawy wody z zastosowaniem ryczałtu w wys. 10 m^3 na osobę łącznie (tj. 6 m^3 wody zimnej + 4 m^3 wody ciepłej) oraz aktualnej ceny 1 m^3 wody stosowanej przez dostawcę wody w rozliczeniach z Zarządcą.

2. Przy każdej zmianie cen dostawy wody wysokość zaliczki będzie ulegała zmianie.
3. O zmianie wysokości zaliczki użytkownik lokalu jest informowany przez Zarządcę.

Rozdział V

ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W POMIESZCZENIACH OGÓLNODOSTĘPNYCH

§ 9

1. W pomieszczeniach ogólnodostępnych znajdujących się w danej nieruchomości, w stosunku do których nie dokonano trwałego zablokowania punktów czerpalnych wody (zimnej lub ciepłej), rozliczenie kosztów zużycia wody następuje na podstawie odczytów wodomierzy, dokonywanych w terminach określonych w § 6 ust. 3 pkt a).
2. Rozliczenie zużycia wody w danym pomieszczeniu Zarządca sporządza po każdym okresie rozliczeniowym, w terminie 15 dni od upływu terminu odczytów wystawiając fakturę dla użytkowników. Jeżeli użytkownicy podlegają rejestracji, koszty zużycia wody dla pomieszczenia ogólnodostępnego, który mieści się w nieruchomości, zmniejszają koszty danej nieruchomości. Jeżeli użytkownicy nie podlegają rejestracji koszty zużycia wody dla pomieszczenia ogólnodostępnego, który mieści się w nieruchomości, zwiększają koszty danej nieruchomości.
3. Koszty zużycia wody na potrzeby robót przez wykonawców są rozliczane na podstawie zamontowanego dodatkowo wodomierza (spełniającego warunki § 5 ust.1), który jest traktowany jako podlicznik ilości pobranej wody a uzyskane z tego tytułu wpłaty zmniejszają koszty nieruchomości.

Rozdział VI

ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NARUSZAJĄCYCH ZASADY USTALONE W REGULAMINIE

§ 10

1. W przypadku wystąpienia awarii wodomierza niezawinionej przez użytkownika - użytkownik będzie obciążony średnim zużyciem wody, z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz był sprawny. Do naliczenia wysokości tego obciążenia przyjmowane są ceny wody i koszty podgrzania obowiązujące w okresie zużycia.
2. W przypadku stwierdzenia nieuprawnionej ingerencji w wodomierz (zablokowania wodomierza, zerwania plomb lub zakłócania prawidłowego jego działania), celowego uszkodzenia lub demontażu wodomierza użytkownik będzie obciążony za cały okres rozliczeniowy ryczałtem ustalonym, jak dla lokalu niewyposażonego w wodomierze i rozliczony wg zasad dla tych lokali, zawartych w Rozdziale IV.
3. W przypadku użytkowania wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji użytkownik lokalu zostanie obciążony tak, jak dla lokalu niewyposażonego w wodomierze, począwszy od początku okresu rozliczeniowego do momentu wymiany wodomierza na wodomierz odpowiadający warunkom § 5 ust. 1.
4. W przypadku uniemożliwienia Zarządcy dokonania rozliczeniowego lub kontrolnego odczytu wodomierzy, użytkownik lokalu rozliczony zostanie w sposób określony w ust. 2.
5. W przypadku określonym w ust. 3 i ust. 4 w szczególnych i udokumentowanych przypadkach losowych Zarządca może podjąć decyzję o odstąpieniu od obciążenia ryczałtowego, o którym mowa w ust. 2, na rzecz obciążenia według zasad określonych w ust. 1.

Rozdział VII

ZASADY OBCIĄŻANIA KOSZTAMI WODY LOKALI ZGŁOSZONYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW JAKO NIEZAMIESZKAŁYCH

§ 11

1. Lokale zgłoszone jako niezamieszkałe powinny być wyposażone w wodomierze posiadające aktualną cechę legalizacyjną. W takim przypadku lokal jest rozliczany wg zasad określonych w Rozdziale III.
2. Jeżeli lokal zgłoszony przez użytkownika jako niezamieszkały nie jest wyposażony w wodomierze - stosuje się zasady rozliczania określone w Rozdziale IV przyjmując, że w lokalu tym korzysta z wody ilość osób wynikająca z ilości m^2 p.u. lokalu podzielonych przez 15. Każdą liczbę uzyskaną z takiego wyliczenia zaokrągla się zawsze w górę do pełnych jednostek i przyjmuje jako ilość osób korzystających z wody.

Rozdział VIII

OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZWIĄZANE Z ROZLICZANIEM WODY

§ 12

Do obowiązków Zarządcy należy:

1. Dokonywanie odczytów wodomierzy w terminach wskazanych w niniejszym Regulaminie.
2. Rozliczanie zużycia wody zgodnie z niniejszym Regulaminem.
3. Korygowanie opłat zaliczkowych w ciągu okresu rozliczeniowego w indywidualnych przypadkach na uzasadniony wniosek użytkowników i w sytuacjach stwierdzenia dużego zróżnicowania zużycia wody po przeprowadzeniu odczytu kontrolnego.
4. Zakładanie plomb na wodomierzach.
5. Rozpatrywanie reklamacji dotyczących rozliczeń.

§ 13

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Niezwłoczne pisemne powiadomienie Zarządcy o uszkodzeniach lub niesprawnych wodomierzach.
2. Udostępnienie mieszkania w celu dokonania przeglądu instalacji wodociągowej na żądanie Zarządcy.

Rozdział IX

REKLAMACJE ROZLICZEŃ

§ 14

1. Użytkownik lokalu może złożyć pisemną reklamację wykonanego rozliczenia, zawierającą wyczerpujące uzasadnienie, w terminie 14 dni od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Reklamacje uznane za słuszne, wynikające z postanowień regulaminu, obciążają koszty danego węzła w następnym okresie rozliczeniowym. Przysługujące Zarządcy bonifikaty uzyskane od dostawcy, dotyczące opłat za wodę dostarczoną do nieruchomości pomniejszają koszty dostawy wody do nieruchomości, której dotyczą.
3. Reklamacja powinna zostać rozpatrzona w terminie do 6-ciu tygodni od daty jej wniesienia.
4. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.

Rozdział X

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Regulamin obowiązuje od dnia …… r. i jest załącznikiem do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia ……
2. Zmiany cen dostawy wody nie powodują konieczności dodatkowych odczytów wodomierzy. Przyjmuje się, że zużycie wody w poszczególnych „okresach cenowych” jest proporcjonalne we wszystkich lokalach.

Podpisy Rady Nadzorczej

Ewa Zysnarska **Marek Zygmański** **Martyna Skrzypkowska**