

**Uchwała 24/2021
z dnia 9 grudnia 2021 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia
wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.30. Statutu Spółdzielni –
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Uchwała „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz”
w Szczecinie.

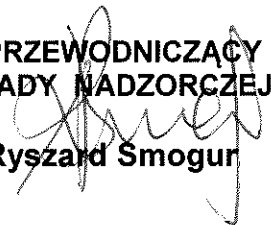
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ**


Marek Czerniawski

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY
W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W SZCZECINIE**

Regulamin został opracowany na podstawie Ustawy Prawo energetyczne, Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo o miarach oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużywanej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie.
2. **Użytkownik** – osobę, posiadającą tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, najemcę lokalu mieszkalnego będącego własnością Spółdzielni lub użytkownika lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Wodomierz** – urządzenie służące do pomiaru przepływu wody posiadające:
 - a) cechę legalizacyjną Urzędu Miar,
 - b) dopuszczenie do obrotu na terenie Polski wydane przez właściwą instytucję,
 - c) opłombowanie wykonane przez pracownika Spółdzielni względnie przez inną firmę działającą z upoważnienia Spółdzielni.
4. **Wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym.
5. **Wodomierz lokalowy** – wodomierz zainstalowany w lokalu mieszkalnym lub użytkowym.
6. **Z.W.U.** – zimna woda użytkowa.
7. **C.W.U.** – ciepła woda użytkowa.
8. **Woda gospodarcza** – zimna i ciepła woda zużyta na potrzeby części wspólnej nieruchomości.
9. **Woda użytkowa** – woda dostarczona do nieruchomości na potrzeby jej mieszkańców.
Koszt wody użytkowej – koszt dostarczenia wody użytkowej oraz odprowadzenia jej do kanalizacji.
10. **Koszt podgrzania wody użytkowej** – suma ponoszonych przez Spółdzielnię opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzewania wody użytkowej.
11. **Koszty cyrkulacji c.w.u.** – koszty związane ze zużyciem energii cieplnej niezbędnej do utrzymania odpowiedniej dostępności ciepłej wody w instalacji danej nieruchomości, niezależne od zużycia wody.
12. **Woda niezbilansowana** – różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.
13. **Dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne, które ma podpisaną umowę ze Spółdzielnią na dostawę ciepła.
14. **ZWiK** – Zakład Wodociągów i Kanalizacji.

15. **Lokal użytkowy** – lokal użytkowy, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo własności.

§ 3

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości lub zespołu nieruchomości w przypadku zasilania tego zespołu z jednego przyłącza wodociągowego.
2. Koszty podgrzania wody rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości lub zespołu nieruchomości w przypadku zasilania tego zespołu z jednego węzła cieplnego.

§ 4

1. Wewnętrzne instalacje wodociągowe c.w.u. i z.w.u. od głównego zaworu odcinającego dopływ wody do nieruchomości do zaworu lokalowego, znajdujące się w budynkach – łącznie z wodomierzem lokalowym - stanowią część wspólną nieruchomości.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest zapewnienie dostępu do wodomierza na każde żądanie Spółdzielni w celu dokonania jego odczytu, kontroli, plombowania lub wymiany. W przypadku konieczności rozebrania zabudowy uniemożliwiającej dostęp do wodomierza koszty jej rozebrania i odtworzenia pokrywa użytkownik.
3. Części wspólne nieruchomości posiadające punkty poboru wody podlegają opomiarowaniu.

§ 5

Użytkownik lokalu ma obowiązek:

1. niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o:
 - 1.1. konieczności wykonania prac skutkujących czasowym demontażem wodomierza,
 - 1.2. uszkodzeniu bądź wadliwym działaniu wodomierza,
 - 1.3. zerwaniu bądź uszkodzeniu plomby;
2. udostępniania lokalu do:
 - 2.1. kontroli, odczytu, naprawy, legalizacji lub wymiany wodomierza,
 - 2.2. naprawy lub wymiany zaworu bądź instalacji stanowiącej część wspólną nieruchomości.
3. W przypadku braku możliwości odczytu zdalnego wskazań wodomierza - przekazywania do Spółdzielni informacji o wskazaniach wodomierzy w terminach ustalonych przez Zarząd i podanych do wiadomości członków co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszone na klatkach schodowych;
4. w przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub zaworu spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją – poniesienia pełnych kosztów ich wymiany lub naprawy.

§ 6

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. montaż pierwszych wodomierzy w okresie 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez użytkownika takiej potrzeby,
2. każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania robót, które wymagają ich demontażu,
3. obsługa zamontowanych wodomierzy w okresie gwarancji,
4. wykonanie okresowych legalizacji lub wymiany wodomierzy,
5. przeprowadzenie kontrolnych odczytów stanu wodomierzy oraz kontroli plomb wodomierzy – wg potrzeb,
6. prowadzenie rejestru wodomierzy z terminem ich legalizacji.

§ 7

1. Cecha legalizacyjna traci ważność w przypadku:
 - 1.1. uszkodzenia wodomierza,
 - 1.2. uszkodzenia cechy (plomby) legalizacyjnej,
 - 1.3. stwierdzenia, w wyniku badania wodomierza, w zatwierdzonym przez Urząd Miar punkcie legalizacyjnym, że błędy wskazań wodomierza przekraczają błędy graniczne określone właściwymi przepisami.
2. W przypadku potwierdzenia uszkodzenia wodomierza lokalowego przez badanie, o którym mowa w ust.1 pkt 1.3. – podstawą do rozliczenia zużycia wody do czasu wymiany wodomierza jest średnie zużycie wody przez użytkownika z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
3. W przypadku stwierdzenia prawidłowej pracy wodomierza lokalowego, koszt badania obciąża osobę wnioskującą o jego sprawdzenie.

II. Zasady rozliczania kosztów wody użytkowej i kosztów jej podgrzania

§ 8

Ilość zużytej przez użytkowników wody ustala się:

1. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych – według wskazań wodomierzy z uwzględnieniem rozliczenia wody niezbilansowanej przeprowadzonego zgodnie z § 12 niniejszego regulaminu.
2. W przypadkach:
 - 2.1. braku cechy legalizacyjnej wodomierza utraconej z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu,
 - 2.2. stwierdzenia naruszenia plomb lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika,
 - 2.3. stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem,które uniemożliwiają ustalenie rzeczywistego poboru wody, stosowany jest ryczałt w następującej wysokości:
 - a) z.w.u. – 5,0 m³/m-c/osobę,
 - b) c.w.u. – 3,0 m³/m-c/osobę.
- 2.4. Jeżeli zarejestrowane średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest wyższe od ryczałtu określonego w ust. 2 pkt. 2.3, zużycie to przyjmuje się jako wartość ryczałtową.
3. Okresy stosowania naliczeń ryczałtowych ustala się następująco:
 - 3.1. W przypadku braku cechy legalizacyjnej – od 1 stycznia roku, w którym cecha legalizacyjna utraciła ważność z winy użytkownika lokalu, do dnia zainstalowania wodomierza z ważną cechą legalizacyjną.
 - 3.2. W przypadku stwierdzenia:
 - a) naruszenia plomb,
 - b) niezgłoszonego uszkodzenia wodomierza,
 - c) pobierania wody poza wodomierzem,od 1 stycznia roku kalendarzowego, w którym stwierdzono ww. nieprawidłowości, a w przypadku dokonanego w tym samym roku kalendarzowym odczytu kontrolnego - od daty jego wykonania, do dnia usunięcia nieprawidłowości.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, które nastąpiło nie z winy użytkownika lokalu, podstawą do rozliczenia zużycia wody za dany okres rozliczeniowy do czasu wymiany wodomierza jest średnie zużycie wody przez użytkownika z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.

§ 9

1. Koszty podgrzania wody użytkowej wynikają z faktur dostawcy ciepła.
2. Koszt podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych danego budynku lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła ustala się odejmując od kosztów podgrzania wody obliczonych dla danego budynku lub grupy budynków obsługiwanych przez jeden węzeł koszty podgrzania wody przypadające na lokale użytkowe.
3. Koszt podgrzania wody użytkowej obejmuje:
 - 3.1. koszty stałe, których wysokość wynika z sumy ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła opłat za zamówioną moc cieplną i za usługi przesyłowe liczone od zamówionej mocy (MW). Koszty stałe danego budynku rozliczane są wg liczby mieszkań w danej nieruchomości.
 - 3.2. koszty zmienne w wysokości wynikającej z sumy ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła opłat za ciepło dostarczone na podgrzanie wody oraz za usługi przesyłowe liczone od ilości dostarczonego ciepła (GJ). Koszty zmienne rozliczane są na podstawie ustalonej zgodnie z § 7 i § 8 ilości zużytej w poszczególnych mieszkaniach c.w.u. Koszty zmienne pomniejszone są o koszty cyrkulacji opisane w ust. 3.3.
 - 3.3. koszty cyrkulacji stanowiące 15% kosztów zmiennych. Koszty cyrkulacji rozliczane są wg liczby mieszkań w danej nieruchomości.
4. Dla nieruchomości, w których występują lokale użytkowe koszty cyrkulacji obliczane są po odjęciu od kosztów całej nieruchomości kosztów przypadających na lokale użytkowe.

§ 10

1. Użytkownik zobowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet opłat za wodę użytkową oraz za podgrzanie wody użytkowej w wysokości ustalonej przez Zarząd.
2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zużycia wody z użytkownikami lokali w terminie jednego miesiąca po uzyskaniu stanów wodomierzy na dzień:
 - a) 31 marca,
 - b) 30 września,
 - c) 31 grudnia.
3. W przypadku braku możliwości odczytu zdalnego wskazań wodomierza, użytkownik samodzielnie dokonuje odczytu stanów wodomierzy i przekazuje informację o numerze licznika oraz stanie zużycia wody za pośrednictwem poczty elektronicznej, telefonicznie lub pisemnie
4. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów wody oraz kosztów podgrzania wody użytkowej pomniejsza należne opłaty od użytkowników lokali.
5. W przypadku istnienia zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłata zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na najstarsze zadłużenie z tytułu opłat. W przypadku toczących się postępowań sądowych, nadpłata w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na poczet kosztów, a następnie na pretensję główną i odsetki.
6. Niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów wody oraz kosztów podgrzania wody użytkowej wymaga uzupełnienia w najbliższym terminie wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu.
7. Wysokość nadpłaty lub niedopłaty ujęta jest w zawiadomieniu o rozliczeniu zużycia wody.
8. W przypadku zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia indywidualnego wody w lokalu przechodzą na jego nabywcę.

§ 11

1. W przypadku niedopełnienia obowiązku przekazania Spółdzielni w wyznaczonym terminie informacji o wskazaniach wodomierzy rozliczenie zostanie dokonane szacunkowo, na podstawie średniego zużycia z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
2. Zmniejszenia lub zwiększenia kosztów podgrzania wody wynikających z rozliczeń dodatkowych (korekty) uwzględnia się w rozliczeniu kosztów podgrzania wody dla danej nieruchomości lub zespołu nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 12

1. Woda niezbilansowana ustalana jest w ten sposób, że od zużycia wykazanego na fakturze dostawcy wody odejmuje się:
 - 1.1. wodę pobraną przez użytkowników lokali, której zużycie ustalone jest na podstawie wskazań wodomierzy,
 - 1.2. opomiarowaną wodę zużywaną w pralniach - koszty obciążają osoby korzystające z pralni,
 - 1.3. opomiarowaną wodę zużywaną do podlewania ogródków przydomowych – koszty obciążają nieruchomość korzystającą z wody,
 - 1.4. wodę zużywaną na cele utrzymania czystości danej nieruchomości – koszty obciążają tę nieruchomość,
 - 1.5. opomiarowaną lub ustaloną w formie ryczałtu wodę zużytą na cele remontowe,
 - 1.6. opomiarowaną wodę zużytą przez lokale użytkowe znajdujące się w danej nieruchomości,
 - 1.7. opomiarowaną wodę zużytą na inne cele nie wymienione w pkt. 1.1 do 1.6 i nie związaną z eksploatacją danej nieruchomości.
2. Woda niezbilansowana rozliczana jest w terminach zgodnych z odczytami wodomierzy dostawcy wody i odpowiednio zwiększa lub zmniejsza rozliczenie indywidualne lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Rozliczenie wody niezbilansowanej w danym okresie dokonywane jest na podstawie zweryfikowanych danych z poprzedniego okresu rozliczeniowego tożsamego z odczytami dostawcy wody.
3. Niedobór lub nadwyżka wynikająca z rozliczenia niezbilansowanej ilości wody rozliczana jest proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
4. W przypadku rozliczania grupy nieruchomości rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.

§ 13

1. Z tytułu zaniżonej temperatury ciepłej wody, gdy jest to skutkiem niedotrzymania warunków umowy sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych przez przedsiębiorstwo energetyczne, użytkownikom lokali w danym budynku przysługuje upust w wysokości wynikającej z bonifikat, upustów lub innych opłat uzyskanych od przedsiębiorstwa energetycznego. Taki upust jest rozliczany wg ilości mieszkań w danym budynku.
2. W przypadku stwierdzenia zbyt niskiej (poniżej 45°C) lub zbyt wysokiej (powyżej 55°C) temperatury podgrzanej wody, użytkownik mieszkania winien niezwłocznie zgłosić ten fakt Administracji Osiedla, a następnie udostępnić mieszkanie pracownikom Spółdzielni celem dokonania pomiaru temperatury wody i spisania stosownego protokołu.
3. Upusty rozliczane są w okresach półrocznych. Wartość udzielonych upustów stanowi zmniejszenie wpływów z tytułu opłat za podgrzanie wody.

III. Postanowienia końcowe

§ 14

Rozliczenia kosztów wody użytkowej oraz kosztów podgrzewania wody użytkowej nie wymagają zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 15

1. W przypadku złożenia przez użytkownika lokalu reklamacji do otrzymanego rozliczenia, Zarząd jest zobowiązany w terminie 30 dni rozpatrzyć odwołanie i udzielić użytkownikowi odpowiedzi.
2. Złożenie reklamacji wymaga formy pisemnej.

§ 16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszego regulaminu mogą być dokonywane przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

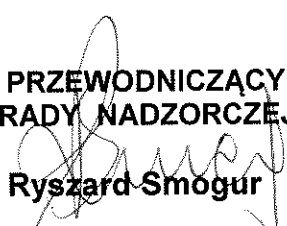
§ 17

1. Niniejszy regulamin obowiązuje od 09.12.2021 r.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2021 z dnia 25 listopada 2021 r.

**ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ**


Marek Czerniawski

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur