

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania
oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole”

I. PODSTAWA PRAWNA

Regulamin kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych – dalej zwany „Regulaminem” – opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 roku, poz. 438),
2. Ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021 roku, poz. 648 z późn.zm.),
3. Ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1385 z późn.zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1225),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 roku, poz. 2273),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 roku, Nr 8 poz.70)
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 roku, poz. 537),
8. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody zimnej, centralnego ogrzewania, podgrzania wody oraz odprowadzania ścieków wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.

§ 2

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) dostawca – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bożepole”,
- b) użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
- c) licznik – pompy ciepła – odczyty ilości wytworzonych kWh stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła,
- d) okres rozliczeniowy – w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania okres między 1 stycznia, a 31 grudnia roku następnego, w przypadku rozliczania podgrzania wody użytkowej zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków,
- e) instalacja: c.o., c.w.u. - instalacja: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej,
- f) lokal – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy,

- g) lokal nieopomiarowany:
- nie posiadający wodomierza,
 - posiadający niesprawny wodomierz,
 - w którym z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie dokonano odczytu, legalizacji, wymiany, naprawy, itp. wodomierza w sposób i na zasadach określonych niniejszym Regulaminem
2. Warunkiem rozliczania zużycia wg wskazań wodomierza jest opłombowanie urządzenia przez dostawcę.
 3. Spółdzielnia wykonuje obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu we własnym zakresie lub za pośrednictwem wybranej przez Spółdzielnię profesjonalnej firmy rozliczeniowej.

§ 3

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali wyposażonych w instalację c.o. (w tym powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. np. przedpokój, łazienka – a wchodzących w skład lokali).

III. OGÓLNE ZASADY DOSTARCZANIA ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.

§ 4

1. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków polega na rozliczaniu kosztów między:
 - a) Spółdzielnią, a GZUK zgodnie z obowiązującą umową,
 - b) Spółdzielnią, a użytkownikami lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obciążają wskazany budynek na podstawie wskazań wodomierza głównego.
3. W okresie rozliczeniowym, w przypadku wystąpienia różnic między zużyciem wody wynikającym z odczytu licznika głównego, a zużyciem wody wynikającym z sumy odczytów indywidualnych i zużycia ryczałtowego w lokalach nieopomiarowanych, Spółdzielnia:
 - a) niedoborem, obciąży użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym,
 - b) nadwyżkę, zaksięguje na poczet zmniejszenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków za następny okres rozliczeniowy.

§ 5

1. Koszty zużycia wody wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach i zużycia ryczałtowego w lokalach nieopomiarowanych (tzw. koszty niezbilansowane) rozlicza się z podziałem na poszczególne lokale opomiarowane z wykorzystaniem tzw. współczynnika rozbieżności.
2. Współczynnik rozbieżności oblicza się proporcjonalnie do zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierz w lokalu, wg następującego wzoru:

$$R = \frac{K_g - \sum K_i}{\sum w_i}$$

gdzie:

K_g - koszt zużycia wody wg wskazań wodomierza głównego

ΣK_i - koszt zużycia wody odpowiadający sumie odczytów indywidualnych i zużycia ryczałtowego,

w_i - zużycie wody według wskazań indywidualnego wodomierza w lokalu,

Σw_i - suma wskazań wodomierzy indywidualnych powiększona o zużycie ryczałtowe,

R - współczynnik rozbieżności

3. Koszt zużycia niezbilansowanej wody (K_i) przypadający na dany lokal oblicza się wg wzoru:

$$K_i = R \times w_i$$

§ 6

1. Obciążeń za zużytą wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych dokonuje się na jednakowych zasadach.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania ciepłej wody dokonuje Spółdzielnia w cyklach 12-miesięcznych, obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
3. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu w trybie:
 - a) zasiedlenia przez Spółdzielnię, pracownicy Spółdzielni przeprowadzają dodatkowy odczyt wskazań wodomierza. Protokolarny odczyt stanowi podstawę obciążenia dotychczasowego użytkownika po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Zasiedlający lokal rozliczany jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego, wg wskazań wodomierza od daty przejęcia lokalu.
 - b) Przeprowadzonych czynności prawnych, np. umowy sprzedaży, dziedziczenia, itp., rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem wody niezbilansowanej następuje między stronami, z tym, że obowiązek uiszczenia ewentualnej dopłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika nabywającego lokal.

IV. WARUNKI MONTAŻU I EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 7

1. Wodomierz z odczytem radiowym:

- a) montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma rozliczająca zgodnie z wytycznymi producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozpyłkowej za głównym zaworem odcinającym mieszkanie od pionu zasilającego. Za przygotowanie miejsca pod montaż i dojścia do wodomierza odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
- b) Do obowiązków podmiotu bezpośrednio dokonującego czynności montażowych należy naprawa lub wymiana wodomierza, w tym modułu służącego do odczytu zużycia drogą radiową w przypadku jego niesprawności (uszkodzenia nie z winy użytkownika lokalu) oraz wymiana wodomierza w związku z koniecznością legalizacji wodomierzy, w czasie określonym w przepisach metrologicznych.
- c) Za opłombowanie wodomierza odpowiada podmiot dokonujący jego montażu.
- d) W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową z winy użytkownika lokalu, koszty jego naprawy lub wymiany ponosi użytkownik lokalu.

2. Wodomierz bez odczytu zdalnego (radiowego)

- a) Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza dokonuje pracownik Spółdzielni lub użytkownik lokalu na podstawie warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię i wytycznych producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozprężowej za głównym zaworem odcinającym mieszkanie od pionu zasilającego.
- b) Na użytkowniku lokalu dokonującym montażu urządzeń pomiarowych ciąży obowiązek usunięcia lub zapobieżenia ewentualnym szkodom mogącym powstać podczas przeprowadzania montażu.
- c) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody poczynione w mieniu osoby zlecającej montaż wodomierza oraz w mieniu osób trzecich.
- d) Odbioru i oplombowania wodomierza dokonuje firma rozliczająca włączając urządzenie pomiarowe do ewidencji.
- e) Koszty związane z montażem, wymianą legalizacyjną, naprawą wodomierza, itp. ponosi użytkownik lokalu.

§ 8

1. Obowiązki użytkownika lokalu:

- a) zapewnienie łatwego dostępu do wodomierza oraz pionu wodociągowego w mieszkaniu w celu umożliwienia wymiany wodomierza, sprawdzenia stanu plomb, bądź dokonania odczytu,
 - b) utrzymywania urządzenia pomiarowego w czystości i sprawności technicznej,
 - c) użytkowanie wodomierza zgodnie z instrukcją opracowaną przez producenta wyrobu oraz udostępnianie wodomierza do okresowej legalizacji.
2. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, uszkodzenia lub zerwania plomby bez względu na przyczynę, okoliczność tą należy niezwłocznie zgłosić Spółdzielni i firmie rozliczającej, która dokona protokolarnego odczytu ostatniego wskazania wodomierza. Po dokonaniu wymiany/naprawy firma rozliczająca ponownie oplombuje wodomierz i wprowadzi do ewidencji.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia kontrolnych odczytów urządzeń pomiarowych na każde wezwanie Spółdzielni lub jej upoważnionego przedstawiciela.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia poprawności wskazań wodomierza. Przed wykonaniem ekspertyzy użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni zaliczkę na przewidywany koszt sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi, w tym m.in. koszt demontażu oraz ponownego montażu wodomierza, transportu itp. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia zwróci użytkownikowi wpłaconą zaliczkę oraz dokona korekty naliczeń opłat za wodę. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza, Spółdzielnia zatrzyma wpłaconą zaliczkę i dokona jej końcowego rozliczenia.

§ 9

1. Odczyty wskazań wodomierza przeprowadzane są w cyklu 12-miesięcznym oraz każdorazowo przy zmianie:
- a) ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - b) użytkownika lokalu,
 - c) wymiany wodomierza na nowy lub w związku z czynnościami legalizacyjnymi.

2. Podstawą rozliczenia jest:
 - a) odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową,
 - b) potwierdzenie wartości odczytu na karcie odczytu przez pracownika firmy rozliczającej oraz użytkownika lokalu stanowi podstawę sporządzenia rozliczenia dla lokali wyposażonych w wodomierz bez odczytu radiowego,
 - c) protokolarny odczyt sporządzony przez pracowników Spółdzielni, jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika w trybie zasiedlenia przez Spółdzielnię.
3. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego wodomierza, podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonanego w lokalu bezpośrednio z wodomierza przez firmę rozliczającą.
4. Odczyty indywidualne wodomierzy w cyklu 12-miesięcznym przeprowadzane będą w ostatnim dniu cyklu lub w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków w dniu zmiany ceny.

V. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 10

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii elektrycznej od operatora oraz pozostałe koszty wymienione w § 11 .
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.
3. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
4. Przy rozliczeniu kosztów w oparciu o powierzchnię użytkową współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła przyjmują wartość „1” dla wszystkich mieszkań.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów ciepła zostanie sporządzone na koniec okresu rozliczeniowego dla aktualnego użytkownika lokalu, który przejmuje prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
6. W przypadku objęcia lokalu od Spółdzielni lub zdania lokalu do Spółdzielni rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonane zostanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Spółdzielnię.
7. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia w terminie do 24 lutego roku następnego.

§ 11

Przez koszty wytworzenia energii cieplnej na ogrzewanie rozumie się:

- a) koszty stałe zakupu:
 - koszt energii elektrycznej (na rzecz pomp ciepła)
- b) koszty zmienne zakupu:
 - wszystkie koszty wynikające z produkcji rozprowadzenia ciepła
 - koszt remontów oraz bieżącej eksploatacji pomp ciepła (w tym serwisowania)
 - opłaty i podatki dotyczące pomp ciepła
 - opłaty administracyjne

VI. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W OPARCIU O POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

§ 12

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje Spółdzielnia na podstawie kosztów zakupu energii elektrycznej na ogrzewanie danego budynku i kosztów wytworzenia ciepła w budynkach przez pompy ciepła.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku objętym rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
3. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

V. ZASADY WNOŠZENIA OPŁAT, USTALANIA WYSOKOŚCI ZALICZEK ORAZ TERMINÓW ROZLICZEŃ I SKŁADANIA REKLAMACJI

§ 13

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania zaliczki na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania, w wysokości ustalonej Uchwałą Rady Nadzorczej (w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej):
 - a) dla lokali mieszkalnych – do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
 - b) dla lokali użytkowych – w terminie wskazanym na fakturze.
2. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Spółdzielnia pisemnie powiadomi użytkowników lokali.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty informacji o rozliczeniu. W uzasadnionych wypadkach użytkownik lokalu może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.
5. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia zaliczy na poczet zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych. W terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, użytkownik lokalu ma prawo zgłosić reklamację firmie rozliczającej lub Spółdzielni. Reklamacja winna być rozpatrzona przez firmę rozliczającą lub Spółdzielnię w ciągu 14 dni od daty jej wpływu lub w uzasadnionych przypadkach w ciągu 30 dni od daty jej wpływu.
6. W przypadku nieuregulowania opłat w wyznaczonych terminach naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej.

VII. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 14

1. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii elektrycznej na cele podgrzania wody oraz pozostałe koszty wymienione w § 11.
2. Przez koszty zakupu energii elektrycznej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozumie się:
 - a) koszt zużycia energii elektrycznej, ustalany w oparciu o wskazania liczniki energii elektrycznej i wskaźnik pracy pompy ciepła na podgrzanie wody
3. Rozliczanie kosztów podgrzania wody z użytkownikami lokali przeprowadza się w oparciu o:
 - a) wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)
 - b) koszt podgrzania 1 m³ wody wyliczonego na podstawie kosztów zawartych w ust.2.
4. Dla lokali nieodczytanych i nieopomiarowanych ustala się ilość zużycia wody zgodnie z zapisami Rozporządzenia z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub plomby stosuje się odpowiednie zapisy Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
6. Rozliczenia zużycia ciepłej wody użytkowej dokonuje się raz w roku.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 15

1. Rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków dokonuje się indywidualnie dla danego lokalu mieszkalnego, bądź użytkowego.
2. Rozliczenie indywidualne kosztów określa należność do zapłaty wynikającą ze wskazania wodomierza oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody i odprowadzania ścieków, zgodnie z obowiązującymi cennikami stosowanymi przez dostawcę, jak również koszt wody i ścieków niezbilansowanych przypadający na dany lokal.
3. Miesięczne obciążenie za użytą wodę i odprowadzanie ścieków ustala się zaliczkowo na podstawie średniego kosztu zużycia wody i odprowadzania ścieków z ostatnich 12 miesięcy.
4. Użytkownik lokalu przystępujący po raz pierwszy do rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w systemie 12 miesięcznym opłaca zaliczkę ustaloną z Spółdzielnią.

§ 16

1. Użytkownik lokalu w terminie do 24 lutego danego roku otrzymuje rozliczenie zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków z określeniem wysokości nadpłaty, bądź niedopłaty.
2. Nadpłatę wynikłą z rozliczenia zużycia wody, zalicza się na poczet przyszłych opłat za lokal, którego rozliczenie dotyczy.

3. Niedopłatę z tytułu rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownik zobowiązany jest zapłacić w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

§ 17

1. W przypadku braku możliwości odczytu (z przyczyn losowych), Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków wg zasad ryczałtowych, jednak w wysokości nie niższej niż opłata obliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu wg stawki ryczałtowej odbywa się do czasu dokonania odczytu wodomierza, który staje się odczytem początkowym w okresie rozliczeniowym. Odczytu dokonuje się na koniec roku.
2. W lokalu, w którym nie został dokonany z winy użytkownika lokalu odczyt liczników wody przyjmuje się pięciokrotność średniego zużycia wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat, w których zanotowano zużycie.
3. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywania odczytów lub kontroli instalacji w lokalu uszkodzenia plomb wodomierza, dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia lub innej ingerencji w urządzenie pomiarowe mającej wpływ na zafałszowanie pomiarów, do rozliczenia kosztów zużycia wody przyjmuje się pięciokrotność średniego zużycia wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat, w których zanotowano zużycie.

§ 18

1. Dla lokali nieopomiarowanych, podstawę obliczenia opłaty za zimną wodę i odprowadzania ścieków stanowią normy zużycia wody określone w Rozporządzeniu z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 roku, Nr 8 poz. 70).


§ 19

Niniejszy regulamin został opracowany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 15/2023 z dnia 25.04.2023r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 25.04.2023 r.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin określający zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat centralnego ogrzewania, ciepłej, zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni mieszkaniowej „Bożepole” zatwierdzony uchwałą Nr 21/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” z dnia 12 września 2014 roku.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


Agnieszka Zawiaślak

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**


Grażyna Białkowska