

REGULAMIN
rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków
oraz kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”
z dnia 28.07.2023r.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, zasady ustalania kosztów podgrzania wody oraz ustalenia opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, w tym lokali wyodrębnionych oraz lokali niemieszkalnych, w tym wyodrębnionych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, wyposażonych w instalację wodociagową wraz z zamontowanymi wodomierzami oraz lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze — lokale nieopomiarowane.

Rozdział I – Podstawy prawne

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) **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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),**
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej EPOKA,

Rozdział II— Opis instalacji zimnej wody i centralnej ciepłej wody

1. Budynki Spółdzielni przy ul. Limanowskiego 11 posiadają jednostrefową instalację zimnej wody, zasilaną z sieci miejskiej oraz jednostrefową instalację centralnej ciepłej wody z rozdziałem dolnym.
2. Ciepła woda dostarczana jest z dwóch węzłów cieplnych, z których jeden usytuowany jest w części B budynku nr 53 oraz drugi w części C w/w budynku.

Rozdział III – Określenie zużycia zimnej wody i ciepłej wody

1. Zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej dostarczanej do budynków w zasobie Spółdzielni określa się na podstawie:

1.1 wskazań wodomierzy głównych poboru zimnej wody użytkowej zainstalowanych w hydroforni(bud. 53 część B) oraz w studziencie wodomierzowej zewnętrznej

1.2 wskaźników wodomierzy poboru zimnej wody użytkowej dla potrzeb wody ciepłej zainstalowanych w dwóch n/w węzłach ciepłych:

a) węzeł ciepły (1) - jeden wodomierz określający zużycie zimnej wody do podgrzania dla budynku nr 53 część A i część B

b) węzeł ciepły (2) —jeden wodomierz określający zużycie zimnej wody do podgrzania dla budynku nr 53 część C oraz dla budynku nr 29 (E) i budynku nr 54 (pawilon).

1.3 wskaźników indywidualnych wodomierzy poboru zimnej i ciepłej wody użytkowej zainstalowanych w lokalach opomiarowanych oraz opomiarowanych pomieszczeniach wspólnych (pomieszczenia administracyjne, pralnia, polewaczki, dopust c.o.),

1.4 normy-5m³ zużycia wody zimnej na osobę w lokalu w ciągu miesiąca, plus opłata za podgrzanie 4m³ wody na osobę z ciepłą wodą w ciągu miesiąca.

1.5 ryczałtowych wielkości zużycia wody użytkowej, ustalonych na zasadach : 8m³ zużycia wody zimnej na wodomierz w lokalu w ciągu miesiąca, plus opłata za podgrzanie 5m³ wody na wodomierz z ciepłą wodą w ciągu miesiąca.

2. Za lokal opomiarowany w Spółdzielni uważa się lokal, w którym zamontowane są zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi wodomierze, wyłącznie wyposażone w nakładki do zdalnych odczytów radiowych i posiadające:

2.1 zatwierdzenie i cechy legalizacyjne Głównego Urzędu Miar, okres ważności wynosi dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej 5 lat,

2.2. odbiór techniczny i opłombowanie wykonane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Epoka” lub firmę wykonującą legalizację lub wymianę na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Rozdział IV- Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków

1. Koszty dostawy zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków, ponoszone i rozliczane przez Spółdzielnię obejmują opłaty uiszczane przez usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy zimnej wody użytkowej i odprowadzania ścieków są ustalane" wg. wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych częściach budynku przy ul. Limanowskiego 11 (zgodnie z Rozdziałem III pkt.1.1).
3. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen za zimną wodę i odprowadzenie ścieków i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana), wynikającej z odczytów wodomierzy w przypadku lokali opomiarowanych oraz przyjętych norm zużycia wody/ w przypadku lokali nieopomiarowanych zgodnie z Rozdziałem III..

Rozdział V - Koszty podgrzania i dostawy ciepłej wody użytkowej

1. Koszty podgrzania i dostawy ciepłej wody użytkowej do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, ponoszone i rozliczane przez Spółdzielnię, obejmują opłaty uiszczane na rzecz dostawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy ciepłej wody wyliczane są jako iloczyn ilości zużytej wody zimnej wynikającej z odczytów wodomierzy *w przypadku lokali opomiarowanych oraz ,przyjętych norm zużycia wody w przypadku lokali nieopomiarowanych (z uwzględnieniem sumy wskazań na urządzeniach mierzących zużycie zimnej wody użytkowej dla potrzeb wody ciepłej w 'węzłach cieplnych przez odbiorców w budynkach i aktualnej ceny energii cieplnej służącej do jej podgrzania, składającej się z kosztów zmiennych i kosztów stałych.

Rozdział VI Montaż wodomierzy

1. Koszt montażu wodomierzy w lokalach obciąża właściciela lokalu. Dopuszcza się decyzją Rady Nadzorczej jednorazowe finansowanie wymiany liczników wody ciepłej i zimnej z funduszu remontowego i ich spłatę w maksymalnie pięcioletnim okresie.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal celem wymiany liczników wody.
3. Spółdzielnia montuje i wymienia wodomierze w lokalach. Montaż podlega pokontrolnemu odbiorowi.
4. Zainstalowane wodomierze zostają przez Spółdzielnię zaewidencjonowane, oplombowane ipodlegają okresowej legalizacji.
5. Koszty badania lub wymiany wodomierzy obejmują koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy, koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi.
6. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do liczby (szt) wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych budynku.
7. Ustala się dwie formy płatności właścicieli lokali z tytułu montażu wodomierzy z nakładką radiową:
 - opłata jednorazowa
 - lub
 - opłata w comiesięcznych opłatach czynszowych.

Rozdział VII Zaliczki wnoszone z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepłej wody

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie wody i odprowadzenia ścieków oraz za zużycie energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki ustala się dla lokali opomiarowanych (tj. z zainstalowanymi wodomierzami indywidualnymi z nakładką radiową na wszystkich przyłączach .wody do lokalu) jako średnią wielkość miesięcznego zużycia z ostatniego półroczna przemnożoną przez jej aktualną cenę na dany okres rozliczeniowy.
3. Zmiany wysokości zaliczek miesięcznych następują w przypadku zmiany cen wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej oraz zmiany ilości zużycia zimnej lub ciepłej wody, przypadającego na dany lokal - po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Na pisemny wniosek właściciela lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

Rozdział VIII — rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenie ścieków oraz dostawy ciepłej wody.

1. Rozliczenie kosztów faktycznego zużycia wody użytkowej i odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania i dostawy ciepłej wody użytkowej z właścicielem/użytkownikiem lokalu następuje w okresach półrocznych — wg stanu wodomierzy w przypadku odczytów lokali opomiarowanych lub na podstawie przyjętych norm zużycia w przypadku lokali nieopomiarowanych oraz liczników — na koniec miesiąca czerwca i po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania wody nastąpi w okresie maksymalnie 2 miesiące od daty odczytu.
3. Informacje o wyniku rozliczenia właściciele/użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej, doręczonej przez Spółdzielnię do indywidualnych skrzynek pocztowych na emaila lub adres do korespondencji podany przez właściciela lokalu.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego naliczone zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale.
5. Podstawę rozliczenia stanowią:
 - a) w przypadku lokali opomiarowanych — odczyt radiowy wykonany przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię określający sumę zużytej zimnej wody oraz ciepłej wody w okresie rozliczeniowym. Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości m³, stosując zaokrąglenia do 0,5m³ i mniej w dół, a powyżej 0,5m³ w górę
 - b) w przypadku lokali nieopomiarowanych — norma 8m³ zużycia wody zimnej na osobę w ciągu miesiąca, plus opłata za podgrzanie 4m³ wody na osobę w ciągu miesiąca.
6. Wyliczona z tego tytułu różnica między faktycznym zużyciem wody, stwierdzonym na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy danego lokalu lub zużyciem wynikającym z zastosowanej normy, a zużyciem określonym zaliczkowo stanowi nadpłatę lub niedopłatę z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
7. Nadpłatę z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków Spółdzielnia zalicza na poczet najbliższej opłaty za utrzymanie lokalu. W przypadku występowania zadłużenia z tytułu opłat za utrzymanie lokalu w/w nadpłata zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet zadłużenia.
8. Niedopłatę z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków osoba zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu uzupełnia przy regulowaniu najbliższej opłaty za lokal.
9. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków należy składać pisemnie do Spółdzielni, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia właściciela lokalu ze Spółdzielnią.
- 10 Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia.
- 11 Od decyzji Zarządu Spółdzielni w sprawie reklamacji członkowi Spółdzielni posiadającemu tytuł prawny do lokalu przysługuje w terminie 14 dni odwołanie do Rady Nadzorczej.
- 12 Jeżeli osoba zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem, a jej reklamacja nie zostanie uwzględniona — Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki.
- 13 Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to Spółdzielnia natychmiast po jej wyjaśnieniu uwzględni niesłusznie naliczoną kwotę w bieżących rozliczeniach z tytułu opłat za lokal.
14. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie 0m³ i nie jest to spowodowane ich awarią do zaliczek przyjmuje się wartość opłat stałych wnikających z faktur dostawcy ciepłej wody.

15. Każdą nieprawidłowość działania wodomierza właściciel lokalu zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni w terminie trzech dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez Spółdzielnię i ewentualnej wymiany uszkodzonego wodomierza.
16. W przypadku stwierdzenia lub potwierdzenia przez Spółdzielnię nieprawidłowości w działaniu wodomierza (wodomierzy) zimnej lub ciepłej wody z przyczyn niezawinionych przez właściciela lokalu, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu do dnia jej usunięcia lub wymiany wodomierza (wodomierzy) obliczona zostanie według średniego zużycia wody przez użytkownika w poprzednim okresie rozliczeniowym, (dzieląc łączną wartość zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym przez ilość dni przypadającą na poprzedni okres rozliczeniowy mnożąc przez ilość dni w bieżącym okresie rozliczeniowym, liczoną od ostatniego odczytu do dnia usunięcia usterki lub wymiany wodomierza lub wodomierzy). Wadliwość wodomierza w przypadku wątpliwości winna być potwierdzona ekspertyzą rzeczoznawcy sporządzoną na zlecenie Spółdzielni, a jego wymiana nastąpi zgodnie z warunkami udzielonej pięcioletniej gwarancji.
17. W przypadku nie zgłoszenia do Spółdzielni nieprawidłowego działania w lokalu wodomierza lub wodomierzy zimnej lub ciepłej wody, obliczenia należności za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu do dnia zakończenia bieżącego okresu rozliczeniowego przyjmuje się wynik rozliczenia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
18. Podczas dokonywania radiowych odczytów wodomierzy osoba upoważniona przez Spółdzielnię uprawniona jest do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania wodomierza lub wodomierzy w lokalu użytkownik zobowiązuje się do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
19. W przypadku stwierdzenia naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody w danym lokalu lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, jak również uszkodzenia mechanicznego wodomierza odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia. Do obliczenia należności za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu do dnia zakończenia bieżącego okresu rozliczeniowego, przyjmuje się wynik rozliczenia z poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększony o 50%. Jednocześnie właściciel lokalu zostanie obciążony kosztami ponownej legalizacji wodomierza lub kosztami naprawy i zainstalowania wodomierza.
20. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumarycznym wskazaniem wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na lokale proporcjonalnie do liczby metrów kwadratowych lokalu. Rozliczenie zużycia wody użytkowej w lokalach niemieszkalnych następuje na zasadach określonych niniejszym regulaminem.

Rozdział IX- Obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych

Właściciel lokalu, którego lokal został wyposażony w wodomierze zobowiązany jest do:

1. eksploatacji wodomierzy w sposób zapobiegający jego uszkodzeniu, zniszczeniu,
 2. zapobiegania uszkodzeniu lub zerwaniu plomby,
 3. natychmiastowego zgłaszania są Spółdzielni przypadków nieprawidłowego funkcjonowania lub uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomby,
 4. zapewnienia, w sytuacjach awaryjnych dostępu do wodomierza dla osobie upoważnionej przez Spółdzielnię w celu kontroli funkcjonowania i prawidłowości dokonywanych odczytów,
 5. uiszczenia opłat za wymianę uszkodzonego wodomierza z winy użytkownika lokalu,
- Wszystkie koszty (odczyty wodomierzy przygotowanie zbiorczego zestawienia, przygotowanie indywidualnych rachunków dla użytkowników lokali, prognozowanie zaliczek na kolejny okres rozliczeniowy, wymiana danych) są zawarte w kosztach wodomierzy lub w kosztach eksploatacji podstawowej

Rozdział X Odczyty wodomierzy poboru wody.

1. Odczyty radiowe indywidualnych wodomierzy oraz kontrola ich funkcjonowania następują bez konieczności udostępniania lokalu w okresach półrocznych, przy zmianie cen wody oraz ciepła w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, podanych do wiadomości użytkowników lokali na 7 dni kalendarzowych przed odczytem w formie ogłoszeń na klatkach schodowych.

2. W uzasadnionych przypadkach właściciel lokalu jest zobowiązany do umożliwienia manualnego odczytu wodomierzy i kontroli ich funkcjonowania upoważnionej przez Spółdzielnię osobie, w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającym na zbyciu lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego, zbywający jak i nabywca zobowiązani są do dostarczenia do Spółdzielni oświadczenia ze stanami wodomierzy na dzień przekazania lokalu. Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów podgrzania wody proporcjonalnie do zużycia wody w okresie użytkowania lokalu.
4. W przypadku niedostarczenia oświadczenia do Spółdzielni, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje następca prawny.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr. 10 z dnia 28.07.2023r z mocą obowiązywania od dnia 1.08.2023r.



.....
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej