

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W SM „STROP”

Zaliczki wnoszone na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 1

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać zaliczkę na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokalu.
2. Zaliczki wnoszone są przez okres 12 miesięcy, a ich wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w danej nieruchomości/budynku.
3. Zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni biorąc za podstawę łączną cenę dostawy 1 m³ zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz miesięczną indywidualną normę zużycia wody w danym lokalu.
4. **Indywidualną normę zużycia wody** dla lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze aktualizuje się raz w roku (w kwietniu każdego roku) i jest ona ustalana według odczytów tych wodomierzy jako średniomiesięczne zużycie z pierwszego półrocza roku poprzedniego, przy czym:
 - w pierwszym i w drugim okresie rozliczeniowym normę zużycia wody dla lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się w wysokości 7m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zamieszkania w lokalu,
 - w pierwszym i w drugim okresie rozliczeniowym – normę zużycia wody dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się w wysokości 2 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zatrudnienia w lokalu,
 - na wniosek użytkownika lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego wyposażonego w indywidualne wodomierze, w przypadku zmiany profilu działalności, normę zużycia wody ustala się w wysokości 2 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zatrudnienia w lokalu dla pierwszego oraz drugiego okresu rozliczeniowego po zmianie profilu działalności, w następnym okresie zgodnie z zasadą określoną w pkt 3 niniejszego paragrafu,
 - na wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego, w sytuacjach szczególnych (sprzedaż, wynajem itp.) dopuszcza się zmianę normy zużycia zimnej wody na normę zużycia zimnej wody stosowaną dla pierwszego okresu rozliczeniowego tj. 7 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zamieszkania w lokalu.
5. Normę zużycia wody dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się w wysokości dwukrotnej średniej normy zużycia wody wyliczonej zgodnie z § 4 pkt 2 d) dla lokali danej nieruchomości/budynku.
6. Dla lokali o innym przeznaczeniu – indywidualnych garaży, wyposażonych w punkty czerpalne wody, nie pobiera się opłat na poczet kosztów dostawy zimnej wody, a rozliczenie zużycia następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w garażach.

- 6.1. W przypadkach, gdy rozliczenie, o którym mowa powyżej wykaże znacząco duże zużycie wody, Zarząd ustala dla takich lokali zaliczkę na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków indywidualnie, według odczytów wodomierzy zainstalowanych w garażu, z ostatniego okresu rozliczeniowego.

Okresy rozliczeniowe

§ 2

1. Okres rozliczeniowy kosztów zimnej wody obejmuje 6 miesięcy i pokrywa się z okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody w danej nieruchomości/budynku, a jego zakończenie przypada na: **30 czerwca oraz 31 grudnia**.
2. Na wniosek zebrania mieszkańców danej nieruchomości Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu do 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego dla poszczególnych nieruchomości/budynków. Okres ten staje się obowiązkowy także dla rozliczeń ciepłej wody.
3. Okres rozliczeniowy może również ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu, gdy wystąpi znaczny wzrost ceny wody od dostawcy.

Odczyty wskazań wodomierzy

§ 3

1. Odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest metodą zdalnego odczytu (drogą radiową lub impulsów elektrycznych) bądź bezpośrednio w lokalu.
2. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów / rozliczeń.
3. Termin zdalnego odczytu wodomierzy przypada na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego. W sytuacjach wyjątkowych, w razie braku możliwości przeprowadzenia w budynku/nieruchomości zdalnego odczytu o terminach odczytów wodomierzy użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – garaży, w których zainstalowano wodomierze będą powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem 2 tygodni, a użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych poprzez dostarczenie informacji na adres lokalu.
4. W przypadkach: zmiany cen dostawcy wody, konieczności dokonania kontroli zużycia itp. Spółdzielnia może zlecić specjalistycznej firmie wykonanie dodatkowego odczytu wskazań wodomierzy w budynku/nieruchomości w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli sprawności urządzeń, stanu plomb, połączeń, itp. oraz do umożliwienia dokonania odczytu wskazań wodomierzy zamontowanych wewnątrz lokalu każdorazowo w przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu, w terminie ustalonym przez Spółdzielnię/firmę rozliczeniową, nie dłuższym niż 5 dni od daty skutecznego powiadomienia.

- 5.1. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu nie z winy użytkownika lokalu i nie udostępnienia lokalu przez użytkownika z przyczyn obiektywnych (np. długi wyjazd, pobyt w szpitalu), ewentualne reklamacje rozliczenia rozpatruje się w trybie indywidualnym.
6. Uniemożliwienie dokonania odczytów w sytuacji, o której mowa w pkt 5 niniejszego paragrafu, pomimo podjętych, udokumentowanych prób uzgodnienia z użytkownikiem terminu udostępnienia lokalu, jak również odmowa wymiany bądź legalizacji wodomierzy skutkuje uznaniem danego lokalu za lokal nieopomiarowany.
7. W sytuacji, o której mowa w pkt. 6 niniejszego paragrafu użytkownik lokalu nie ma podstaw do składania reklamacji w zakresie rozliczenia zużycia wody.

Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

§ 4

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia finansowego kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali na poczet pokrycia wyżej wymienionych kosztów.
2. Należność za zużycie zimnej wody dla poszczególnych lokali w danym okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn indywidualnego zużycia oraz kosztu 1 m³ wody, przy czym:
 - a) dla lokali opomiarowanych, zużycie wody jest sumą wskazań wszystkich zamontowanych w lokalu wodomierzy wody zimnej oraz wodomierzy wody ciepłej;
 - b) dla lokali nieopomiarowanych przyjmuje się zużycie w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej w danej nieruchomości/budynku określony jak w pkt d
 - c) koszt 1 m³ wody przyjmowany jest na podstawie cen dostawcy wody MPWiK, a dla budynków, dla których zaopatrzenie w wodę odbywa się za pośrednictwem dostawcy innego niż MPWiK, stosuje się ceny jednostkowe tego dostawcy. W przypadku zmian cen dostawcy wody w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dopuszcza się przyjęcie cen uśrednionych;
 - d) średnią normę lokalową zużycia wody ustala się w każdym okresie rozliczeniowym jako iloraz sumy odczytów wszystkich indywidualnych wodomierzy w nieruchomości/budynku i ilości lokali opomiarowanych w tej nieruchomości/budynku.
3. Koszty odczytu i rozliczenia ponosi użytkownik lokalu proporcjonalnie do ilości zamontowanych wodomierzy.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 2 tygodni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku uznania reklamacji Spółdzielnia zweryfikuje należności w terminie 2 tygodni po otrzymaniu od firmy rozliczeniowej korekty indywidualnego rozliczenia, z uwzględnieniem postanowień § 3 pkt 5.1. Skutki finansowe uznanych reklamacji Spółdzielnia rozlicza z użytkownikami lokali budynku/nieruchomości korygując odpowiednio w następnym okresie rozliczeniowym kwotę poniesionych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

5. Spółdzielnia niezwłocznie po zaewidencjonowaniu rozliczeń z tytułu zużycia wody powiadomi użytkowników lokali o ich wyniku, przy czym:
 - 5.1. w przypadku wystąpienia niedopłaty ustali 30 dniowy termin do uregulowania należności z tego tytułu;
 - 5.2. w przypadku wystąpienia nadpłaty zaliczy ją w terminie 30 dni od zaewidencjonowania rozliczenia na poczet należnych opłat dla Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu;
 - 5.3. w sytuacji, o której mowa w pkt. 5.2. użytkownikowi lokalu przysługuje prawo innego, złożonego w formie pisemnej zadysponowania nadpłatą (z zastrzeżeniem pkt. 5.4)
 - 5.4. gdy na koncie lokalu występuje zadłużenie z tytułu odsetek bądź opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej Spółdzielnia występującą nadpłatę z tytułu zużycia wody zalicza w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty, wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy wody użytkownikom lokali nie przysługują odsetki od tej kwoty jak również od opłat wniesionych w okresie rozliczeniowym na poczet tych kosztów.
7. W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy wody Spółdzielnia nie nalicza odsetek od tej kwoty do końca terminu określonego w pkt. 5.1. niniejszego paragrafu.
8. Indywidualne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu winien otrzymać nie później niż 4 miesiące od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przypadkach szczególnych

§ 5

1. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w § 3 pkt 4 i pkt 5 (t.j. nieudostępnienia wodomierzy do odczytu) oraz w § 7 pkt 4 (t.j. odmowy wymiany bądź legalizacji wodomierzy) lokal opomiarowany zostanie rozliczony tak jak lokal nieopomiarowany t.j. zgodnie z zasadami zapisanymi w § 4, pkt 2, ppkt „b”, „c”.
2. Lokal o którym mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu będzie traktowany w następnym okresie rozliczeniowym jak lokal nieopomiarowany, a wskazania wodomierzy za ten czas nie będą brane do rozliczenia z zastrzeżeniem zapisu z pkt. 3.
3. Lokal, o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2 niniejszego paragrafu zostanie ponownie wpisany do ewidencji lokali opomiarowanych w następnym okresie rozliczeniowym po ustaniu przyczyn, dla których był traktowany jako lokal nieopomiarowany, a rozliczenie nastąpi zgodnie z zapisami w §4 pkt 2 ppkt a z zastrzeżeniem, że wskazania wodomiarów obejmują pełny okres rozliczeniowy. Okresów, w których lokal taki był rozliczony według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych nie rozlicza się ponownie, jednak w przypadku stwierdzenia w tych okresach zużycia wody wyższego niż przyjęte dla lokali nieopomiarowanych, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do dokonania dopłaty za powstałą różnicę, w terminie określonym w § 4 pkt 5.1.

4. W przypadku, nienoszącego znamion ingerencji użytkownika, uszkodzenia wodomierza, do celów rozliczenia przyjmuje się dla tego urządzenia zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a w przypadku jego braku rozlicza się taki lokal na podstawie średniej normy lokalowej zużycia zimnej wody w danej nieruchomości/budynku w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym. Wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu wodomierzy nie uwzględnia się w rozliczeniu.
Powyższa zasada ma zastosowanie również w przypadku wymiany urządzenia na inne sprawne w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, bądź innego uszkodzenia noszącego znamiona ingerencji użytkownika, do rozliczenia przyjmuje się zużycie wody zimnej w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej dla danej nieruchomości/budynku w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym, jednak nie mniej niż w wysokości indywidualnej normy zużycia wody przyjętej do ustalenia wymaganej zaliczki.
Wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu wodomierzy nie uwzględnia się w rozliczeniu.
6. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego całej nieruchomości/budynku a obowiązek uregulowania należności z tego tytułu spoczywa na przejmującym lokal, posiadającym tytuł prawny do lokalu w dniu dokonania rozliczenia.
7. Koszty odprowadzenia ścieków rozliczane są razem z kosztami zużycia wody poprzez zastosowanie łącznej ceny dostawcy, obejmującej cenę dostawy 1m³ wody oraz cenę odprowadzenia 1 m³ ścieków.

**Rozliczenie kosztów wody technologicznej
w poszczególnych budynkach / nieruchomościach
oraz zaliczki wnoszone na poczet tych kosztów.**

§ 6

1. Okres rozliczeniowy wody technologicznej pokrywa się z okresem rozliczeniowym wody zimnej w danym budynku/nieruchomości.
2. Koszty zużycia wody technologicznej oblicza się jako różnicę pomiędzy kosztami wody zimnej poniesionymi przez Spółdzielnię w danej nieruchomości/budynku a kosztami wody rozliczonymi z indywidualnymi użytkownikami lokali w danym okresie rozliczeniowym.
3. Koszty wody technologicznej ustalone zgodnie z pkt 2 rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – lokale użytkowe w danej nieruchomości/budynku.
4. Należności z tytułu rozliczenia wody technologicznej stanowią składnik opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i powinny być uregulowane w terminie 30 dni od daty zaewidencjonowania wyniku rozliczenia na koncie opłat lokalowych.
5. Zaliczka na poczet kosztów wody technologicznej wnoszona jest przez okres 12 miesięcy jako stały składnik opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

- 5.1. Wysokość zaliczki ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem prognozy zużycia wody oraz rozliczenia wody technologicznej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- 5.2. Zaliczka ta podlega rozliczeniu w terminach ustalonych dla rozliczenia kosztów zimnej wody.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, regulacyjnych lub plomb, a także niezwłocznie zgłosić wszelkie budzące wątpliwości wskazania wodomierzy, mogące świadczyć o ich wadliwym działaniu.
2. W przypadku uszkodzenia, noszącego znamiona ingerencji użytkownika, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z naprawą, legalizacją, bądź wymianą urządzenia.
3. Koszty wymiany urządzeń po upływie ważności cechy legalizacyjnej oraz koszty naprawy urządzeń z zastrzeżeniem zapisu z pkt. 2 pokrywane są z funduszu remontowego.
4. W przypadku odmowy przez użytkownika lokalu wymiany bądź legalizacji urządzeń pomiarowych - wodomierzy, lokal taki traktowany będzie jako lokal nieopomiarowany w budynku objętym systemem indywidualnego rozliczania.

§ 8

Zasady niniejsze uchwalone przez Radę Nadzorczą SM „STROP” w dniu 22.02.2010r. Uchwałą nr 7/10, wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Tekst ujednolicony regulaminu sporządzony przez SM „STROP” zawiera zmiany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą SM „STROP”:

- Uchwałą nr 7/11 z dnia 07.03.2011r.;
- Uchwałą nr 45/11 z dnia 14.11.2011r.;
- Uchwałą nr 2/15 z dnia 09.02.2015 r.;
- Uchwałą nr 4/2016 z dnia 15.02.2016 r.
- Uchwałą nr 23/2018 z dnia 17.09.2018 r,