

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY
I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZACHĘTA”

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych w budynkach wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) „Spółdzielni” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Zachęta” przy ul. Fieldorfa 16a w szczecinie.
 - b) „użytkownika” - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal, w którym Spółdzielnia (lub za jej zgodą – użytkownik lokalu) zamontowała przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004 r. Nr. 243 poz. 2441 z późniejszymi zmianami), posiadające:
 - a) ważną legalizację
 - b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
4. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
5. Rozliczenie za zużytą wodę między dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku.
6. Przez cenę wody płaconą dostawcy rozumie się opłatę za dostawę 1m³ wody i odprowadzenia ścieków ustaloną w Uchwale Rady Miasta Szczecina.
7. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego, dokonuje się dodatkowych odczytów wodomierzy na koniec miesiąca przed planowaną zmianą ceny urzędowej.

Rozdział II. Zasady odczytów wodomierzy w lokalach.

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody ciepłej i zimnej w lokalach realizuje się w okresach półrocznych na koniec każdego półrocza, drogą radiową, bez konieczności wchodzenia do poszczególnych lokali. O terminie dokonania odczytów, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z 5-dniowym wyprzedzeniem poprzez zamieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
2. Odczyty dokonuje Spółdzielnia lub uprawniony przedstawiciel firmy odczytującej (lub rozliczającej) zużycie wody, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów zużycia (lub rozliczanie kosztów zużycia) zimnej i ciepłej wody.
3. Rozliczenie zużycia wody ciepłej i zimnej z wodomierza powinno być dokonane w ciągu 30 dni od daty odczytu.
4. Po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierza wody za dany okres (półrocze), **nie można** dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach - korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.
5. Zarząd Spółdzielni może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

Rozdział III. Zasady ustalania i rozliczenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

1. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych.
2. Ilość zużytej wody w lokalu ustalana jest jako suma wskazań zużycia wody zimnej i wody ciepłej łącznie. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości wody pobranej w tym lokalu.
3. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu, aktualnej ceny wody i przewidywanego zużycia wody w kolejnym okresie rozliczeniowym.
4. Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.
5. Rozliczenie zużycia wody w przypadku:
 - a) braku wodomierzy w lokalu,

- b) utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w Rozdziale I pkt.3, zawinionej przez lokatora przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
- c) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- d) uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,

za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny podane powyżej, dokonane zostanie według normy zużycia wody. Dla lokali mieszkalnych na każdą osobę zamieszkałą w lokalu $6\text{m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$.

a, w przypadku:

- a) niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza,
- b) stojącego wodomierza

rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia z poprzedniego rozliczenia.

Dla lokali użytkowych ilość ta zostanie wyliczona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr.8, poz. 70).

- 6. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali za dostawę wody i odprowadzanie ścieków odbywa się na poszczególne lokale w budynku łącznie. Koszt jednego 1 m^3 wody, jest ustalany w każdym półroczu i obejmuje dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zgodnie ze wskazaniami wodomierzy mieszkaniowych.
- 7. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez jeden okres rozliczeniowy, zużycie wody zostaje rozliczone według zasad podanych w pkt.5, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje za ostateczne. Jeżeli przyczyny braku odczytów wskazań wodomierzy podane w pkt.5 powtarzają się w kolejnych odczytach, lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zaliczka na następny okres z tytułu wody i odprowadzenia ścieków ustalona zostaje zgodnie z pkt.5.
- 8. W przypadku gdy suma wskazań wodomierzy lokalowych oraz wodomierzy na innych punktach poboru wody jest mniejsza od wskazania wodomierza głównego w budynku, występującą nadwyżkę wody zalicza się jako wodę zużytą na cele administracyjne. Koszt tej wody powiększa koszt eksploatacji budynku.

Rozdział IV. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody.

1. Dostawcą energii cieplnej na podgrzanie wody jest SEC Sp. z o.o. w Szczecinie. Jej koszty składają się z kosztów zmiennych i kosztów stałych.
2. Całkowity koszt podgrzania ciepłej wody składa się z kosztu stałego i kosztu zmiennego.
3. Koszty stałe dostawy ciepłej wody do lokali obejmują opłaty stałe za moc zamówioną i przesył tej mocy oraz część kosztu zmiennego, jaki jest ponoszony w związku z cyrkulacją ciepłej wody. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz pracowników w lokalach użytkowych i naliczane są niezależnie od ilości zużywanej wody. Ilość osób ustala się następująco:
 - a Dla lokali mieszkalnych - według stanu w ewidencji Spółdzielni na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - b Dla lokali użytkowych – wg ilości pracowników ustalonych zgodnie z udziałem powierzchni użytkowej lokalu na pracownika, na podstawie tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do regulaminu
4. Koszty cyrkulacji ciepłej wody w budynku ustala się wg wzoru:

$$C = C_w [m^3] \times 0,01 [GJ/m^3] \times Z_c [zł/GJ]$$

Gdzie:

C – koszt cyrkulacji c.w. wyrażony w złotych

C_w – ilość ciepłej wody zużyta w okresie rozliczeniowym [m^3]

0,01 – współczynnik straty ciepła na cyrkulacji ciepłej wody [GJ/m^3]

Z_c – stawka opłaty zmiennej za dostawę ciepła i przesył ciepła, zgodnie z taryfą dla ciepła w okresie rozliczeniowym [$zł/GJ$].

5. Koszty zmienne dla poszczególnych lokali, w których zamontowano wodomierze wylicza się mnożąc ilość wody zużytej wg wskazań wodomierzy ciepłej wody (lub ustalonego zużycia ryczałtowego) i stawki zmiennej za podgrzanie ciepłej wody ustalonej dla okresu rozliczeniowego, liczony wg wzoru:

$$Z_{cw} = C_w \times 0,208 \times Z_c$$

Dla lokali rozliczanych na podstawie ryczałtowych ilości zużycia:

$$Z_{cw} = R \times 0,208 \times Z_c$$

Gdzie:

Z_{cw} – koszt ciepłej wody wyrażony w złotych

C_w – ilość ciepłej wody zużyta w okresie rozliczeniowym [m^3]

R – ilość ciepłej wody według ryczałtowego zużycia [m^3]

0,208 – ilość ciepła na podgrzanie $1m^3$ wody [GJ/m^3]

Z_c – stawka opłaty zmiennej za dostawę ciepła i przesył ciepła, zgodnie z taryfą dla ciepła w okresie rozliczeniowym [$zł/GJ$].

6. W lokalach bez zainstalowanych wodomierzy przyjmuje się ryczałtowe zużycie ciepłej wody przypadające na 1 osobę, składające się z opłaty stałej wyliczonej tak jak dla lokali opomiarowanych i opłaty ryczałtowej zmiennej. Ryczałtową opłatę zmienną ustala się na podstawie:
 - a dla lokali mieszkalnych na każdą osobę zamieszkałą w lokalu $6m^3$ /osobę/m-c.
 - b dla lokali użytkowych ilość ta zostanie wyliczona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr.8, poz. 70).
7. W lokalu, w którym nie został dokonany odczyt wodomierzy przyjmuje się zużycie wody tak jak dla lokali nieopomiarowanych.
8. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu.

Rozdział V. Zasady postępowania w przypadku nie przestrzegania regulaminu.

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb lub innego niedozwolonego działania – Zarząd upoważniony jest do obciążenia użytkownika lokalu różnicą wody między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań odczytów wodomierzy w lokalach. Nie zwalnia to z obowiązku wnoszenia opłaty za wodę według zasad określonych w Rozdziale III pkt.4 oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

Rozdział VI. Reklamacje wskazań wodomierza.

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Zarządu z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzenia wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za działający prawidłowo, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.
6. Urządzenia będące na gwarancji zgłaszane są do dostawcy.

Rozdział VII. Obowiązki Spółdzielni.

Do obowiązków Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy, o której mowa w Rozdziale I pkt.3, jak również:

- a) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań, itp.
- b) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,
- c) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną (Obwodowy Urząd Miar).
- d) obsługa legalizacyjna poczynając od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania.

- e) sporządzenia protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,
- f) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
- g) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania nieczystości,
- h) zorganizowanie odczytów, o których mowa w Rozdziale II oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.

Rozdział VIII. Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu nie może dokonywać bez zgody Spółdzielni, bez względu na okoliczność:
 - a) montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie
 - b) zmiany usytuowania wodomierza
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - b) umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowania wodomierza,
 - c) niezwłocznego zgłoszenia, pisemnego lub osobiście zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza do biura Spółdzielni,
 - d) umożliwienia na żądanie Spółdzielni dokonania odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierza, konserwacji i ich wymiany,
3. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wносить opłaty za wodę w wysokości ustalonej zgodnie z określeniem zawartym w Rozdziale III Pkt 5.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe.

1. Rozliczenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje się dwa razy do roku – wg stanu liczników na koniec miesiąca czerwca i po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty

3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dla budynku, użytkownicy poprzedni i obecni, uzgadniają pomiędzy sobą sprawy związane z rozliczeniem wody, natomiast koszty związane z rozliczeniem końcowym budynku ponosi aktualny użytkownik lokalu.
4. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.
5. Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 14/09/2012 Rady Nadzorczej S.M. „Zachęta” w dniu 18.09.2012r. i obowiązuje od 01.01.2013r.
6. Tracą moc zasady rozliczania c.o. kosztów podgrzania wody oraz zasady zużycia wody i odprowadzania ścieków stanowiące załącznik Nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów g.z.m. wprowadzone Uchwałą nr 12/06/07 z dnia 15.06.2007r.

Udział powierzchni użytkowej lokalu na pracownika

Rodzaj budynku	Jednostka odniesienia	Dobowe zużycie c.w.u. [dm ³ /(j.o. x doba)]	Czas użytkowania w roku [doby]	Udział powierzchni użytkowej [m ² Pu/j.o.]
Szkoły, przedszkola	uczeń	8	201	10
Biura	pracownik	5	219	15
Lokale handlowe	pracownik	25	292	25
Gastronomia i usługi	pracownik	30	292	10