

SM „P”	Regulamin rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 15/RN
		Strona/stron 1/7

REGULAMIN ROZLICZANIA POBORU WODY W LOKALACH MIESZKALNYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA”

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maria Skoczyńska-Puchała	Mateusz Czapla

Rozdziały

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Techniczne warunki montażu i legalizacji wodomierzy.
- III. Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych na podstawie wskazań wodomierzy.
- IV. Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy
- V. Rozliczanie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych opomiarowanych
- VI. Reklamacje.
- VII. Postanowienia końcowe.

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podwawelska” wyposażonych w instalację wodno- kanalizacyjną.
2. Wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym. W zależności od instalacji w nieruchomości budynkowej znajduje się jeden lub kilka wodomierzy głównych.
3. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
4. Lokal mieszkalny- trwale wydzielony fragment nieruchomości- budynku mieszkalnego, służący do zaspokojenia potrzeb bytowych osób zamieszkałych.
5. Lokal o innym przeznaczeniu – trwale wydzielony fragment budynku mieszkalnego, nie będący lokalem mieszkalnym.
6. Lokal opomiarowany to lokal, w którym na każdym odgałęzieniu od pionu zamontowane są wodomierze z ważną cechą legalizacyjną.
7. Lokal nieopomiarowany to lokal:
 - bez wodomierzy,
 - z wodomierzami bez ważnej legalizacji,
 - z niewłaściwą ilością wodomierzy w stosunku do ilości odgałęzień od pionów.
8. Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo, spółdzielcze własnościowe prawo oraz prawo odrębnej własności lokalu, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
9. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, wc itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, balkonów i piwnic.
10. Koszt zakupu wody – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży, jakie wnosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy na podstawie faktur za pobraną wodę, wystawionych na podstawie wskazań wodomierza głównego.

11. Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży, jakie wnosi Spółdzielnia na rzecz dostaw cyna podstawie wystawionych faktur. Dla ciepłej wody koszty dzielą się na stałe i zmienne płatne przez cały rok:
- a) miesięczna opłata za zamówiona moc cieplną (opłata stała za Megawaty)
 - b) miesięczna opłata za przesył mocy cieplnej (opłata stała za Megawaty)
 - c) miesięczna opłata za dostarczone ciepło (opłata zmienna za Gigadzule)
 - d) miesięczna opłata za przesył dostarczonej energii cieplnej – (opłata zmienna za Gigadzule)
12. Jednostkami miary stosowanymi do rozliczania poboru wody są:
- a. na potrzeby dostawy zimnej wody są:
 - liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym- dla lokali nieopomiarowanych,
 - 1 m³ – dla lokali opomiarowanych
 - b. na potrzeby dostawy ciepłej wody:
 - liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – dla lokali nieopomiarowanych
 - 1 m³ – dla lokali opomiarowanych – opłata zmienna.
 - 1 m² – powierzchni użytkowej – dla lokali opomiarowanych – opłata stała.
 - c. dla lokali nieopomiarowanych i niezamieszkałych przyjmuje się opłatę w wysokości ryczałtu dla jednej osoby.
13. Ryczałt normy wody zużycia wody – to ilość zużytej wody przypadającej na osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym ustalona na podstawie średniego półrocznego zużycia wody na 1 mieszkańca.
14. Nielegalny pobór wody w lokalu opomiarowanym to pobór wody z pominięciem wodomierza, uszkodzonym urządzeniem pomiarowym lub z innych przyczyn uniemożliwiających pomiar zużycia wody w lokalu mieszkalnym.
15. Okres legalizacji dla wodomierzy montowanych po raz pierwszy wynosi 5 lat a dla poddanych ponownej legalizacji – wynosi 5 lat od miesiąca ostatniej legalizacji i liczy się od 1-go stycznia następnego roku po zalegalizowaniu wodomierza.

II. Techniczne warunki montażu i legalizacji wodomierzy

- 1. Od dnia 1 stycznia 2023 roku Spółdzielnia instaluje wodomierz lub wodomierze do pomiaru zużycia wody z odczytem radiowym sukcesywnie w każdym lokalu..
 - 2. Obowiązkiem użytkownika lokalu mieszkalnego, który przed dniem 1 stycznia 2023 roku otrzymał zgodę na montaż wodomierzy jest dokonanie na własny koszt legalizacji wodomierza lub wodomierzy po:
 - a. pięciu latach eksploatacji od daty montażu wodomierza
 - b. po pięciu latach od poprzedniej legalizacji wodomierza
- i dostarczenia do administracji Spółdzielni kopii dokumentu potwierdzającego ten fakt.
- 3. Dokument, o którym mowa w pkt. 2 należy dostarczyć do Administracji Spółdzielnie niezwłocznie.
 - 4. Niedostarczenie dokumentów wymienionych w punkcie 2 przed datą ważności legalizacji, spowoduje przejście na ryczałtowy system rozliczania wody. Zmiana ta obowiązuje do końca najbliższego okresu rozliczeniowego po dostarczeniu dokumentów potwierdzających legalizację.

III. Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych na podstawie wskazań wodomierzy.

1. Koszty zużycia wody rozlicza się dla każdego budynku oddzielnie. Podstawa do ustalenia kosztów zużycia wody jest suma wskazań wodomierzy głównych lub wodomierza głównego w danym okresie i ceny 1 m^3 wody.
2. Ilość zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu o innym przeznaczeniu ustalana jest na podstawie odczytów wodomierzy. Odczyt wskazań wodomierzy oraz rozliczenia dokonuje się dwa razy w roku na koniec czerwca i grudnia każdego roku. W przypadku zmiany cen w okresie rozliczeniowym odczyt dokonywany jest na dzień zmiany ceny.
3. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są drogą radiową lub przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
4. Zarząd Spółdzielni może dokonać kontroli odczytów wodomierzy i prawidłowości złożonych plomb poza wyznaczonymi datami odczytów.
5. Odczyty wodomierzy dokonuje się z dokładnością dla jednego metra sześciennego.
6. Wysokość przedpłaty ustalana jest na dany okres rozliczeniowy na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie z wyjątkiem punktu IV.2. W nowo oddanych do użytkowania budynkach, w pierwszym okresie rozliczeniowym, użytkownicy wnoszą przedpłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
7. W celu ustalenia miesięcznej normy zużycia wody na dany lokal, odczytana ilość zużytej wody jest dzielona przez ilość miesięcy liczonych od daty zaplombowania wodomierza.
8. W celu ustalenia przedpłaty na następny okres rozliczeniowy należy miesięczną normę zużycia wody przemnożyć przez cenę 1 m^3 .
9. Po dokonaniu odczytu ustala się ilość zużytej wody, którą przemnożona przez 1 m^3 wody i ścieków, daje wartość zużytej wody. Po uwzględnieniu przedpłat w rozliczeniu występuje nadpłata lub niedopłata.
10. Ustalona w rozliczeniu nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych opłat czynszowych lub na żądanie użytkownika zwracana jest w ciągu 14 dni, na wskazany rachunek bankowy, natomiast niedopłatę użytkownik winien uregulować wraz z najbliższą opłatą czynszową. W wyjątkowych przypadkach Zarząd może podjąć uchwałę o rozłożeniu na raty występującej niedopłaty.
11. W przypadku opomiarowania wszystkich lokali w budynku różnica między sumą wskazań wodomierzy głównych lub wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest traktowana jako woda pobrana na utrzymanie czystości budynku i jest rozliczana w kosztach eksploatacji tej nieruchomości.
12. W przypadku opomiarowania części lokalu w budynku normę zużycia na jedną osobę ustala się w następujący sposób: od wskazań sumy wodomierzy głównych lub wodomierza głównego odejmuje 3% wskazań na wodę pobraną na cele eksploatacyjne budynku, pozostała ilość zużytej wody po odjęciu sumy wskazań wodomierzy indywidualnych dzieli się przez liczbę osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.
13. W przypadku uszkodzenia wodomierza użytkownik obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego zgłoszenia tego faktu do Działu Technicznego Spółdzielni i po odczycie dokonany przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię jest on wymieniany na wodomierz z odczytem radiowym.
14. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest zapewnienie dostępu dla przeprowadzenia przez osobę uprawnioną przez Spółdzielnię odczytu wskazań urządzenia pomiarowego lub jego kontroli.

15. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytania wskazań wodomierza(y) rozliczenia za miniony okres nastąpi poprzez przyjęcie średniego zużycia wody z okresu ostatnich 12 miesięcy.

Nie udostępnienie lokalu do kolejnego odczytu i niedostarczenie danych odczytowych o których mowa w dziale III p.3 spowoduje rozliczenie mieszkania jak lokalu nieopomiarowanego.

16. W przypadku gdy zostaną stwierdzone uszkodzenia mechaniczne wodomierza, ślady manipulacji przy nim, zerwania plomb, do rozliczenia całego okresu rozliczeniowego lokal zostanie rozliczony jak nieopomiarowany, a użytkownik lokalu ponosi koszt jego wymiany na wodomierz z odczytem radiowym.

17. Za nielegalny pobór wody uważa się:

- a. pobór wody przy całkowitym lub częściowym pominięciu wodomierza
- b. pobór wody w wyniku dokonania uszkodzenia licznika powodującego jego nieprawidłowe działanie,
- c. uszkodzenie odbudowy wodomierza oraz samowolną manipulację w wodomierzu,
- d. zerwanie lub naruszenie (uszkodzenie) plomb- również tych założonych przez Spółdzielnię – na jakiegokolwiek części układu pomiarowego,
- e. zerwanie lub naruszenie (uszkodzenie) plomb legalizacyjnych złożonych przez główny Urząd Miar.

18. Jeżeli użytkownik pomimo powiadomienia przez Spółdzielnię, nie dokona legalizacji lub wymiany wodomierza, którego legalizacja straciła ważność lub nie umożliwi dostępu do wodomierza, w celu skontrolowania go, lokal będzie rozliczony tak jak nieopomiarowany.

19. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia zaliczki dokonuje się w stosunku do aktualnego użytkownika.

20. W przypadku nie ujętych w niniejszym regulaminie oraz w wyjątkowych sytuacjach, rozstrzygnięcie o sposobie rozliczenia wody podejmuje Zarząd Spółdzielni.

IV Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy.

1. Lokale mieszkalne nie wyposażone w wodomierze do pomiaru zużycia wody rozliczane są ryczałtowo (m^3 / osobę).
2. Ryczałtową normę zużycia wody w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych ustala Zarząd Spółdzielni w okresach półrocznych na podstawie średniego zużycia w danej nieruchomości w lokalach nieopomiarowanych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Koszt wody dla danego lokalu wyliczany jest jako iloczyn ryczałtowej normy zużycia wody, ceny jednostkowej $1 m^3$ wody określonej w cenniku dostawcy (MPWiK) i liczby zamieszkałych osób.
4. Opłata za wodę stanowi element czynszu wnoszonego do 15-go dnia każdego miesiąca.

V Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych opomiarowanych.

1. Okresem rozliczeniowym energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody jest cykl półroczny.
2. Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku jest różnicą pomiędzy

całkowitą ilością ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u., a ilością ciepła zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Całkowity koszt przygotowania c.w.u. ustala się, jako iloczyn ciepła GJ zużytego na podgrzanie wody i ceny jednostkowej ciepła .

3. Koszty wytworzenia ciepłej wody dla danej nieruchomości oblicza się, jako iloczyn różnicy całkowitej ilości zużytego ciepła i ilości zużytego ciepła na c.o. oraz ceny jednostkowej za 1 GJ gdzie:

K c.w.u. – koszty c.w.u.,

Q c.o. – ilość jednostek energii cieplnej zużytych do wytworzenia c.o.,

K – całkowity koszt zużycia ciepła budynku podany na fakturze dostawcy,

Q – ilość jednostek ciepła dla danego budynku [GJ] podana na fakturze dostawcy.

4. Opłata za energię cieplną na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku składa się z:

1) Kosztów stałych c.w.u. – wyliczonych na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej przyjmując 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 40% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody; 2) Kosztów zmiennych c.w.u. – wyliczonych na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej przyjmując 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 60% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody.

5. Powyższe założenia zostały przyjęte w oparciu o tabele stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszego Regulaminu.
6. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi kosztami przez Spółdzielnię a zaliczkami wniesionymi przez użytkowników, różnicę tę uwzględnia się przy ustalaniu opłat na następny okres rozliczeniowy.
7. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za pobór ciepłej wody użytkowej w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
8. Dla mieszkań z niesprawnymi wodomierzami (np. błędy w pracy wodomierza) ustala się ryczałt stanowiący iloczyn średniego zużycia ilości energii cieplnej w budynku przypadającej na podgrzanie 1 m³ wody i ilości zużytej ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym lokalu. Naliczona opłata obowiązuje do końca danego okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku, gdy zostaną stwierdzone uszkodzenia mechaniczne wodomierza, ślady manipulacji przy nim, zerwanie plomb, brak legalizacji, lokal ten traktuje się jako nieopomiarowany. Rozliczenie ciepłej wody użytkowej dla powyższego lokalu będzie następowało według zasad określonych w pkt 6.
10. Koszty dostaw ciepła na podgrzewanie wody są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia zaliczki dokonuje się w stosunku do aktualnego użytkownika.

VI . Reklamacje.

1. Użytkownik może wnieść reklamację dotyczącą wysokości rozliczenia kosztów wody zimnej i ciepłej oraz ustalonej normy miesięcznego zużycia wody w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania.

2. Reklamacje rozpatrywane są w terminie do jednego miesiąca od daty złożenia reklamacji.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza na koniec danego okresu rozliczeniowego, dokonuje się kontrolnego spisu stanu wodomierza i stosowanej korekty rozliczenia.

VII . Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Podwawelska” na posiedzeniu w dniu 31.01.2023 r. uchwałą nr .../2023.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia. Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Podwawelska” uchwałą nr 57/2009 z dnia 18.08.2009 r.

Sekretarz Rady

Maria Skoczyńska-Puchała

Przewodniczący Rady

Mateusz Czapla

Zatwierdzam pod względem
formalno-prawnym
adw. Monika Olszewska