

**Regulamin rozliczania kosztu
dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Sopocie.
od I półrocza 2008 r**

Część I – Przedmiot regulaminu.

1. Sposób ustalania i podziału na lokale kosztu dostawy wody.
2. Postanowienia dotyczące urządzeń pomiarowych zużycia wody.
3. Zasady ustalania zaliczek za zużycie wody.
4. Zasady postępowania dodatkowego dotyczącego rozliczania wody i reklamacji.

Część II – Podstawy prawne:

- a/ Ustawa z dnia 16 września 1982 r prawo spółdzielcze,
- b/ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c/ Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę (Dz.U. nr 72 poz. 747),
- d/ Statut S.M. Przylesie,
- e/ przepisy wykonawcze w randze rozporządzeń,
- g/ Ustawa prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r

Część III – Postanowienia ogólne.

Znaczenie użytych w regulaminie skrótów:

1. Jako opomiarowanie główne wody zimnej zwanej dalej **ZW**, przyjmuje się wodomierze zwane dalej **WG**, według których rozlicza się z dostawcą koszt dostarczonej wody do nieruchomości.
2. W zasobach SM są dwie nieruchomości mieszkalne podłączone za dwoma WG ZW rozliczanymi przez dostawcę:
 - pierwsza obejmuje budynki: 77D, 78, 79, 84, 91, 91A, 91B,
 - druga obejmuje budynki: 91C i 91D.
 Dla rozliczeń Spółdzielni z dostawcą ZW i użytkownikami stosuje się sumaryczne zużycie wody w obu nieruchomościach mieszkalnych.
1. Opomiarowanie główne WZ budynków, stanowi 9 wodomierzy budynkowych zwanych **WB**.
2. Jako opomiarowanie główne wody ciepłej zwanej dalej **CW**, przyjmuje się WB w 9 budynkach mieszkalnych, znajdujące się za WG ZW.
3. Ilość odprowadzonych ścieków zawsze jest równa ilości zużytej ZW lub CW.
4. Ilekroć mówi się w o **wodzie** dotyczy to zarówno ZW jak i CW.
5. Wodomierze indywidualne ZW i CW w lokalach zwane dalej **WI**, traktowane są jako podzielniki ilości zużytej wody / kosztów jej dostawy /.
6. Pozostałe użyte w niniejszym regulaminie określenia i skróty oznaczają:
 - SM** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Sopocie.
7. **Użytkownik** - to osoba zajmująca lokal i posiadająca lub nie tytuł prawny do tego lokalu oraz osoby z nim współzamieszkujące.
Użytkownik lokalu ma obowiązek rzetelnego zgłaszania w SM liczby osób stale przebywających w lokalu, co może mieć wpływ na wielkość zużycia wody.
8. **Uchybem** - jest różnica pomiędzy zużyciem wody wg danego WG a sumą zużyć WB lub różnica pomiędzy zużyciem wg WB a sumą zużyć WI znajdujących się za nim oraz obciążeniem ryczałtowym.

9. **Lokalem** - jest wydzielona trwałymi ścianami izba lub zespół izb w obrębie budynku, przeznaczona na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.
10. **Lokalem opomiarowanym** - jest lokal w którym zamontowano WI na wszystkich punktach czerpalnych wody w nim występujących.
11. **Lokalem nieopomiarowanym** - jest lokal w którym nie zamontowano WI, utraciły one legalizację, są niesprawne, zostały uszkodzone, zerwano plomby, uniemożliwiono terminowy odczyt lub kontrolę oraz stwierdzono pobór wody pozalicznikowy. O ile w lokalu znajduje się więcej punktów poboru wody traktuje się go jak tyle lokali ile czynnych punktów poboru wody.
12. **Ryczałt** – sposób obciążenia zużyciem wody lokali nieopomiarowanych.
Dostawca – sprzedający ZW oraz ciepło na potrzeby podgrzania wody.
13. **Rozliczenie** – podział ilości i kosztu zużytej wody między SM, a użytkownikami lokali proporcjonalnie do wskazań WI lub ryczałtu z uwzględnieniem uchybu.
14. Całkowity koszt dostawy wody do budynku pokrywany jest przez użytkowników tego budynku.
15. Wielkość zużycia wody na cele gospodarcze określa się na podstawie odczytów WI zainstalowanych w każdym budynku na wszystkich punktach czerpalnych służących do poboru wody na te cele. Koszty te zaliczane są do kosztów eksploatacji podstawowej.
16. Do kosztu dostawy wody nie zalicza się kosztów utrzymania i obsługi instalacji wodociągowych wewnętrznych i zewnętrznych. Koszty te zaliczane są do kosztów eksploatacji podstawowej.
17. SM jest odpowiedzialna za stan i sprawność instalacji doprowadzającej do mieszkań wodę zgodnie z postanowieniami regulaminu porządku domowego.
18. Lokale użytkowe w zasobie SM rozliczane są odrębnie na podstawie indywidualnego opomiarowania.

Część IV – Zasady ustalania i podziału na lokale kosztu ZW.

1. Koszt dostawy ZW ponoszony przez SM to opłaty uiszczone na rzecz jej dostawcy, ustalone wg. cen ZW zatwierdzonych uchwałą Rady Miasta Sopotu.
2. Koszt i ilość dostarczonej ZW w obrębie danego budynku rozlicza się na użytkowników następująco:
 - a/ dla lokali opomiarowanych – wg wskazań WI, plus podzielony proporcjonalnie do liczby lokali opomiarowanych w okresie rozliczeniowym uchyb.
W przypadku wystąpienia uchybu pomiędzy WG a sumą WB ZW rozliczany on będzie na budynki proporcjonalnie do ich liczby za tym WG i doliczany do wskazań zużycia WB ZW.
 - b/ dla lokali nieopomiarowanych – proporcjonalnie do naliczonych ryczałtowo zaliczek.
3. W przypadku zmiany ceny przez dostawcę w okresie rozliczeniowym, do rozliczeń ZW z użytkownikami można przyjąć zużycie proporcjonalne do okresu obowiązywania poszczególnych cen.

Część V – Zasady ustalania i podziału na lokale kosztu CW.

1. Przyjmuje się, że na koszt podgrzania CW ponoszony przez SM składa się koszt zmienny zafakturowany przez dostawcę ciepła zużytego na podgrzanie WZ w wysokości ustalonej na podstawie odrębnego opomiarowania licznikami ciepła, oraz część dotyczącą podgrzania wody opłaty stałej za moc zamówioną.
2. Do kosztów dostawy CW nie zalicza się pozostałych kosztów eksploatacji kotłowni, które są

zaliczane w całości do kosztów centralnego ogrzewania.

3. Przedmiotem indywidualnego rozliczania jest podział pomiędzy użytkowników ilości i kosztu składającego się na wytworzenie CW, określonego w części V.1. niniejszego regulaminu, odrębnie dla każdego budynku.
4. Koszt dostawy CW rozlicza się następująco:
 - a/ dla lokali opomiarowanych wyposażonych w WI – proporcjonalnie do wskazań WI, plus podzielony proporcjonalnie do liczby lokali opomiarowanych w okresie rozliczeniowym uchyb.
 - b/ dla lokali nieopomiarowanych w których brak WI – proporcjonalnie do naliczonych ryczałtowo zaliczek.

Część VI – Postanowienia dotyczące urządzeń pomiarowych zużycia wody.

1. Indywidualnym urządzeniem pomiarowym służącym do rozliczania zużycia wody jest sprawny i opłombowany przez SM WI. W związku z potrzebą ujednoczenia systemu WI do 2011r, SM na podstawie oględzin będzie decydować o przydatności dotychczas stosowanych WI do ich użytkowania w okresie do 2011r. Decyzja ta musi mieć formę protokołu.
2. Nie później niż od dnia 01 stycznia 2011 r WI muszą być odporne na działanie zakłócające ich pracę, najwyższej klasy dokładności, z zaworem zwrotnym, o przepływie nominalnym dobranym do zużycia w lokalu.
Zakup, wymiana oraz opłombowanie WI organizowane będzie przez Spółdzielnię.
Lokale wyposażone w WI niespełniające powyższych warunków, traktowane będą po 01 stycznia 2011r jak nieopomiarowane, a WI jako niesprawne.
3. Koszt prac montażowych, opłombowania, ew. legalizacji, zabezpieczenia przed zniszczeniem lub zakupu i wymiany WI uszkodzonego z własnej winy pokrywają sami użytkownicy.
4. Koszt zakupu WI po 01 stycznia 2011r pokrywany będzie z funduszu remontowego Spółdzielni.
5. W każdym przypadku wymiany lub montażu WI, użytkownik musi zgłosić ten fakt w SM i uczestniczyć w sporządzeniu protokołu odbioru zawierającego informację o dacie montażu, ich opłombowaniu oraz numery, stany początkowe i końcowe WI. .
Przed samodzielnym zakupem WI należy w SM uzyskać informację o warunkach technicznych jakim muszą one i ich montaż odpowiadać.
 - a/ za początek rozliczeń na podstawie wskazań wymienionych na nowe WI, przyjmuje się pierwszy dzień założenia plomb na złączkach i sporządzenia protokołu odbioru.
 - b/ za początek rozliczeń lokalu nowo opomiarowanego i takiego w którym stwierdzono uszkodzenie, zerwanie plomb, obejście WI, przyjmuje się pierwszy dzień następnego miesiąca po miesiącu w którym założono plomby na złączkach WI i sporządzono protokół odbioru. SM ma 14 dni włącznie na protokolarny odbiór WI od dnia zgłoszenia.
6. Stwierdzenie nieprawidłowości polegających na uszkodzeniu lub zerwaniu plomb, uszkodzeniu lub demontażu WI, poborze pozalicznikowym wody, ponadto fakt odcięcia dostawy CW do lokalu, będzie odnotowywane w protokole podpisanym przez użytkownika lokalu i SM.
Odmowa podpisu nie wstrzymuje zastosowania przewidzianych regulaminem sankcji.
7. Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia SM o zauważonych wadach lub usterkach WI, oraz awarii w instalacjach wodnych.

8. SM może dokonywać w lokalach niezapowiedziane kontrole i odczyty WI. Użytkownik jest zobowiązany umożliwić upoważnionej przez SM osobie montaż WI, przeprowadzenie kontroli sprawności instalacji oraz stanu WI, odcięcie możliwości dostawy CW w przypadku zadłużenia.
9. Uniemożliwienie przeprowadzenia czynności jak w części VI.8 skutkuje rozliczeniem ryczałtowym lokalu za cały okres od ostatniego odczytu, do czasu umożliwienia przeprowadzenia tych czynności.
10. W lokalach wyposażonych w więcej niż jeden WI obciążenia za wodę dokonuje się na podstawie zużycia wynikającego z sumy odczytów wszystkich WI
11. Odczytane wskazania WI zaokrągla się do pełnych metrów sześciennych.

Część VII – Zasady ustalania zaliczek za wodę i rozliczania kosztów.

1. Użytkownik w czasie między okresowymi rozliczeniami, wnosi miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody wg zasad określonych w niniejszym regulaminie i w stawkach ustalonych przez Radę Nadzorczą SM.
Opłaty te wnoszone są łącznie i w terminach jak opłaty z tytułu użytkowania lokalu.
2. Wysokość zaliczkowego zużycia wody w lokalu ustala się na podstawie pisemnego zgłoszenia. W przypadku braku takiego, na podstawie średniego zużycia wody w SM i informacji o liczbie osób zamieszkujących lokal.
SM zastrzega sobie prawo weryfikacji wskazanych zaliczkowych wielkości zużycia wody w zależności od posiadanych informacji o liczbie osób zamieszkujących lub wcześniejszego jej zużycia w danym lokalu.
3. SM ustala stawki opłat zaliczkowych za wodę na podstawie ceny dostawcy ZW i prognozy kosztów ciepła tak, aby pokrywane były całkowite koszty jej nabycia i podgrzania.
4. Użytkownicy lokali uznanych za nieopomiarowane wnoszą zaliczki w wysokości ryczałtowej skalkulowane na osobę na miesiąc, to jest:
13 m³ ZW (w tym użytej do podgrzania)
5 m³ CW
Zaliczki dla lokali nieopomiarowanych nie podlegają rozliczaniu po okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek niezwłocznego, rzetelnego, pisemnego zgłaszania każdorazowej zmiany ilości osób stale przebywających w lokalu.
6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie spełnia warunku wynikającego z części VII.5, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się co najmniej dwukrotność liczby odpowiadającej przeciętnej liczbie osób zamieszkałych w danym typie (wielkości) mieszkań w zasobach SM (wg stanu na 30 listopada roku poprzedniego), stosując zasadę zaokrąglenia do liczby całkowitej w górę. Średnia z ostatnich kilku lat wynosi 1 osobę na jeden pokój mieszkalny.
Ponowna zmiana naliczenia możliwa jest od następnego miesiąca po miesiącu otrzymaniu zgłoszenia określonego w części VII.5, bez możliwości korekty zaliczek wstecz.
7. O rozliczeniu za zużycie wody oraz o zmianie wysokości opłat zaliczkowych za jej dostawę, SM zawiadamia pisemnie, umieszczając informację w skrzynce pocztowej użytkownika i poprzez ogólne ogłoszenie na tablicy informacyjnej.

8. Zawiadomienie doręczone jak w części VII.7, nieodebrane z powodu nieobecności użytkownika lub spowodowane odmową jego odbioru, traktowane jest jako doręczone.
Wszelka korespondencja z użytkownikami prowadzona jest na ich adres w zasobie SM.
Użytkownik może również pisemnie wskazać inny adres do korespondencji niż w zasobie SM, w tym adres poczty elektronicznej. Rada Nadzorcza określa koszt przekazywania korespondencji drogą listową na adres inny niż w zasobie SM.
9. Użytkownicy zobowiązani są dostarczać SM bez wezwania, odczyty WI wg ustalonego w regulaminie wzoru, w terminie maksimum 5 dni po upływie okresu rozliczeniowego.
Odczyt winien zawierać adres użytkownika, telefon kontaktowy, ewentualnie adres e-mailowy, i być przez niego czytelnie podpisany oraz zawierać numery i stany WI.
W przypadku przewidywanej nieobecności użytkownika w terminie odczytów, należy podać stany WI z wyprzedzeniem.
Wezwania do podania odczytów WI umieszczane będą w ogólnodostępnych miejscach na 10 dni przed zakończeniem okresu rozliczeniowego.
SM umożliwia przekazywanie stanów WI i innych informacji drogą elektroniczną na adres www.smpzylesie.pl.
10. Rozliczenia będą dokonywane w okresach półrocznych, wg stanu WI na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku. Rozliczenie może nastąpić także w innym terminie w przypadkach uzasadnionych, np. zmiany ceny przez dostawcę ZW w trakcie roku, potrzebą kontroli wielkości zużycia
11. Po upływie 14 dni od ustalonego terminu odczytów, SM będzie ponownie zbiorową listą powiadamiała i wzywała użytkowników którzy nie wywiązali się z obowiązku podania stanów WI do podania ich w ciągu 5 dni. Będzie to wezwanie ostateczne.
12. Wyliczony dla każdego użytkownika koszt zużycia wody jest porównywany z naliczoną zaliczką oraz dokonany wpłatami i w wyniku tego rozliczenia może powstać :
 - *nadpłata*, podlegająca przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat czynszowych lub zadłużenia.
 - *niedopłata*, którą należy uregulować w całości w najbliższym terminie płatności czynszu lub innym określonym na rozliczeniu.
13. Użytkownikom jak i SM nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłat i niedopłat z rozliczenia zużycia wody chyba, że niedopłata po stronie użytkownika powstała w wyniku nieprawidłowości z jego winy (zaniżanie stanu lub zawinione uszkodzenie WI).
Dla uniknięcia znaczących kwot nadpłat lub niedopłat, użytkownik zobowiązany jest na bieżąco kontrolować zużycie wody i zgłaszać SM potrzebę skorygowania ustalonych zaliczek
14. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę maksymalnie w 4 ratach wraz z naliczonymi odsetkami ustawowymi za zwłokę z uwzględnieniem części VII.13.
15. Rozliczenie winno zawierać między innymi informację o łącznym koszcie dostawy ZW i jej podgrzania, ceny jednostkowe wody oraz wielkości zaliczkowego i faktycznego jej zużycia przez użytkownika.

16. Rozliczenia kosztów dostawy wody dla lokali, w których WI uległ uszkodzeniu, dokonuje się następująco:

a/ gdy uszkodzenie jest niezależne od użytkownika – na podstawie średniego zużycia w tym lokalu z okresu 12 miesięcy poprzedzających uszkodzenie WI, w proporcji do ilości osób zamieszkujących ten lokal i okresu niesprawności WI.

W przypadku gdy nie jest to możliwe / np. zmiana użytkownika lokalu /, rozliczenie następuje jako iloczyn ilości osób, okresu niesprawności WI oraz średniego zużycia wody na osobę na miesiąc, w mieszkaniach opomiarowanych w SM w ostatnim okresie rozliczeniowym.

b/ gdy uszkodzenie WI nastąpiło z winy użytkownika, zafałszowano jego wskazania, stwierdzono pobór wody z pominięciem WI lub ich demontaż – rozliczenia dokonuje się ryczałtowo jak dla lokalu nieopomiarowanego razy współczynnik korygujący 2, za okres od ostatniego odczytu. Rozliczenie to jest ostateczne i nie jest uwzględniane w ogólnym bilansie zużycia wody.

17. Kwalifikacji uszkodzenia, o którym wyżej mowa dokonuje SM.

18. Użytkownicy, którzy nie podadzą odczytów stanów WI za okres miniony w regulaminowym terminie, będą rozliczeni ryczałtowo bez możliwości późniejszej korekty wstecz.

Ponowne rozliczanie lokalu wg wskazań WI w nowym okresie rozliczeniowym może nastąpić po komisyjnym ich sprawdzeniu od początku następnego miesiąca po ich sprawdzeniu.

Część VIII – Zasady postępowania dodatkowego dotyczącego rozliczania wody i reklamacji.

1. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia należy składać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po w/w terminie nie będą uwzględniane.

Terminowo złożone reklamacje będą rozpatrzone przez Zarząd SM w terminie 35 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi.

Złożenie reklamacji nie zwalnia z terminowego regulowania należności wynikających z dostarczonego rozliczenia.

2. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

3. Wszelkie ubytki wody będące wynikiem awarii trwającej nie dłużej niż 3 dni, bądź spowodowane nie zgłoszeniem awarii w SM obciążają użytkowników danego budynku. Ubytki wody spowodowane awarią nie usuniętą przez SM w ciągu 3 dni mimo zawiadomienia, obciążają SM.

4. W przypadkach zmiany użytkownika, strony winny złożyć w dziale ds. członkowskich oświadczenie, dotyczące sposobu rozdziału kosztów zużycia wody w lokalu za dany okres rozliczeniowy oraz protokół zdawczo – odbiorczy z podaniem stanu WI.

W przypadku nie wyrażenia zgody na podpisanie oświadczenia lub jego braku, nastąpi symulacyjne wyliczenie kosztu zużycia wody.

Ostateczne rozliczenie nastąpi z zajmującym lokal w dacie po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

5. Zaleganie z opłatami za mieszkanie przez okres ponad 3 m-ce, pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty, może spowodować na podstawie decyzji Rady Nadzorczej SM odcięcie dostawy CW.
Użytkownik lokalu zadłużonego j.w. zobowiązany jest udostępnić lokal, aby umożliwić SM odcięcie CW. Uniemożliwienie odcięcia dostawy CW traktowane będzie jak uniemożliwienie kontroli WI CW i skutkować rozliczeniem ryczałtowym lokalu za dostawę CW.
6. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody w tym z pominięciem WI lub uszkodzenia, zerwania plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ ZW wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
7. Nie uregulowanie przez użytkownika opłat z tytułu nałożonych kar w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia opisanych powyżej nieprawidłowości skutkuje wszczęciem na wniosek SM postępowania karnego zagrożonego sankcjami przewidzianymi w art. 28 ustawy z dnia 07.06.2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę .
8. Od rozstrzygnięć Zarządu SM w sprawach objętych niniejszym regulaminem przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.
9. Wszelkie zmiany regulaminu wymagają formy pisemnej zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie od 01 kwietnia 2008 r, z mocą obowiązującą dla rozliczeń od I półrocza 08 r

Traci moc regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr / 07 z dnia2007 r.

Sopot, 13 marca 2008 r

.....

.....

Załącznik ;

Wzór druku odczytu okresowego stanu wodomierzy.