

Regulamin rozliczania zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pucku

Podstawa prawna opracowania:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne wraz z aktami wykonawczymi
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków wraz z aktami wykonawczymi
- Statut Spółdzielni z 2018 r.

Rozdział I – Wstęp

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej (w dalszej części Regulaminu: cwu) oraz rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków (w dalszej części Regulaminu: zimna woda) w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pucku.
2. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pucku zlokalizowanych na terenie miasta Pucka i Helu.
3. Pod pojęciem użytkownika lokalu rozumie się właściciela (współwłaściciela) lokalu stanowiącego odrębną własność, członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członka Spółdzielni posiadającego (współposiadającego) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, a także osobę bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
4. Regulamin określa zasady rozliczania zaliczek i kosztów zużycia wody gwarantujące pełne pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby cwu oraz pokrycie kosztów produkcji energii cieplnej na potrzeby cwu w tej części, w której Spółdzielnia jest jej wytwórcą oraz kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków.
5. Opłaty i zaliczki na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej przeznaczonej na cele cwu i zimnej wody są elementem opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnoszonej na rachunek bankowy Spółdzielni do 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc.
6. Energia cieplna na cele cwu jest
 - w odniesieniu do zasobów na terenie miasta Puck – kupowana od dostawcy zewnętrznego

- w odniesieniu do zasobów na terenie miasta Hel – wytwarzana we własnym zakresie.
7. Usługi w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków świadczą na terenie miasta Pucka i Helu przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne w oparciu o zawarte ze Spółdzielnią umowy.
 8. Bezpośrednimi odbiorcami cwu i zimnej wody są użytkownicy lokali mieszkalnych. Spółdzielnia pełni funkcję jednostki pośredniczącej w rozliczeniu zużycia cwu i zimnej wody.
 9. Ewidencję kosztów i zaliczek związanych z cwu i zimną wodą oraz ich rozliczenie prowadzi się odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego.
 10. Rozliczenie zużycia cwu i zimnej wody przeprowadzane jest w cyklach kwartalnych.
 11. W każdym lokalu mieszkalnym są zamontowane liczniki z odczytem radiowym na wodę zimną oraz wodę ciepłą, jeżeli taka została do mieszkań doprowadzona. Opomiarowany jest każdy punkt czerpalny znajdujący się w mieszkaniu.
 12. Odczytów wodomierzy dokonuje firma działająca za zlecenie Spółdzielni, wyłoniona w drodze przetargu.

Rozdział II - Koszty

A. Koszty energii cieplnej na cele cwu.

1. Koszty stałe dostawy energii cieplnej potrzebnej do przygotowania cwu są rozliczane z kosztami stałymi dotyczącymi centralnego ogrzewania według zasad określonych w Regulaminie rozliczania centralnego ogrzewania Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pucku.

2. Koszty zmienne są to koszty zużytej energii cieplnej na cele cwu dostarczonej do poszczególnych budynków mieszkalnych.

2.1. Na terenie miasta Puck koszty wynikają z faktur zakupu energii cieplnej. Faktury, wraz z załącznikami, zawierają specyfikację kosztów energii cieplnej na cele cwu w danym miesiącu z podziałem na budynki.

2.2. Na terenie miasta Hel koszty stanowią rzeczywiste koszty wytwarzania energii cieplnej przeznaczonej na cele cwu w okresie trwania rozliczanego kwartału. Podziału kosztów zmiennych produkcji energii cieplnej w Helu na koszty dotyczące centralnego ogrzewania i cwu dokonuje się na podstawie wskazań ciepłomierzy.

B. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty stałe, które stanowi opłata abonamentowa jest rozliczana jako element kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych.

2. Koszty zmienne dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków są określane odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego na podstawie faktur zakupu. Podstawą do obciążenia Spółdzielni kosztem zakupu zimnej wody są wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mieszkalnych oraz ceny i stawki opłat wynikające z aktualnie obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków zatwierdzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody do budynku.

Rozdział III – Zaliczki

1. Opłaty z tytułu zużycia energii cieplnej na cele cwu oraz z tytułu zużycia zimnej wody wnoszone są w postaci miesięcznych zaliczek przez okres całego roku.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek za energię cieplną na cele cwu i zaliczek na zimną wodę ustala Zarząd Spółdzielni w wartościach indywidualnych dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Wysokość zaliczek podlega okresowej weryfikacji i zmianie. Zaliczki dostosowują się do faktycznego zużycia wody w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz do aktualnej ceny wody i kosztów podgrzania wody.
3. Wysokość opłat i zaliczek jest ustalana na poziomie, który zapewnia wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu oraz wytworzenia energii cieplnej.

Rozdział IV – Ustalenie indywidualnych kosztów zużycia energii cieplnej na cele cwu w lokalach mieszkalnych

Cześć A. Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Pucka

1. Ustalenie kosztu podgrzania 1 m³ wody w rozliczanym kwartale w poszczególnych budynkach, dokonuje się poprzez podzielenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele cwu, o których mowa w rozdziale II w punkcie 2.1, przez sumę zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych danego budynku, wynikającą z odczytów wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach.

Cześć B - Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Helu.

1. Dla zasobów mieszkaniowych w Helu ustala się koszt podgrzania wody łącznie dla wszystkich budynków mieszkalnych.
2. Ustalenie kosztu podgrzania 1 m³ wody w rozliczanym kwartale, dokonuje się poprzez podzielenie kosztów wytworzenia energii cieplnej na cele cwu, o których mowa w rozdziale II w punkcie 2.2, przez sumę zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych wszystkich budynków zasilanych energią cieplną z kotłowni, wynikającą z odczytów wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach.

Rozdział V – Rozliczenie kosztów i zaliczek ciepłej i zimnej wody

1. Okresem rozliczeniowym jest kwartał kalendarzowy.
2. Rozliczenie to obejmuje:
 - a. opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - b. inne opłaty wynikające z taryfy opłat za wodę i ścieki,
 - c. różnicę w zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków,
 - d. opłaty wynikające z kosztów podgrzania cwu.

3. Spółdzielnia dokonuje kwartalnego odczytu wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych ustalając ilość zużycia zimnej i ciepłej wody. Suma tych odczytów określa wielkość zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym.
4. **Rozliczenie ciepłej wody.**

Dla poszczególnych lokali mieszkalnych rozliczenie ciepłej wody następuje poprzez przemnożenie ilości zużytej ciepłej wody w lokalu w rozliczanym kwartale i kosztu podgrzania wody, ustalonego w sposób określony w rozdziale IV. Rozliczenie ciepłej wody prowadzi do całkowitego pokrycia kosztów zakupu i wytworzenia energii cieplnej na cele cwu.
5. **Rozliczenie zimnej wody.**

Rozliczenie zimnej wody następuje w dwóch etapach.

 - 5.1. **Etap pierwszy – rozliczenie według wodomierzy indywidualnych.**
 - 1) Dla poszczególnych lokali mieszkalnych rozliczenie zimnej wody następuje poprzez przemnożenie ilości zużytej łącznie zimnej i ciepłej wody w lokalu w rozliczanym kwartale i ceny zakupu zimnej wody, stosowanej przez dostawcę wody.
 - 2) Rozliczenie zimnej wody w etapie pierwszym nie prowadzi do całkowitego pokrycia kosztów zakupu zimnej wody.
 - 5.2. **Etap drugi – rozliczenie różnic zimnej wody (różnica wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody),** powstających na poszczególnych budynkach po rozliczeniu zimnej wody według wodomierzy indywidualnych.
 - 1) Różnicę nierozliczonej zimnej wody w poszczególnych budynkach ustala się poprzez porównanie ilości i kosztu zakupu zimnej wody w poszczególnych budynkach w rozliczanym kwartale z ilością i kosztem zimnej wody rozliczonym według wodomierzy indywidualnych (etap pierwszy). Wyliczona różnica może być wielkością dodatnią lub ujemną.
 - 2) Różnice nierozliczonej zimnej wody w poszczególnych budynkach ustalone w sposób określony w podpunkcie 1) sumuje się oddzielnie dla budynków w Pucku i oddzielnie dla budynków w Helu. Koszt tych różnic podlega rozliczeniu proporcjonalnie na wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących w zasobach Spółdzielni w danym mieście.
 - 5.3. **Całkowity koszt zużycia zimnej wody** w lokalu mieszkalnym jest sumą kosztów wyliczonych w pierwszym i drugim etapie rozliczania zimnej wody.
6. Porównanie, dla każdego lokalu mieszkalnego, rzeczywistych kosztów ciepłej wody z wysokością należnych zaliczek na ciepłą wodę za dany kwartał pozwala na ustalenie nadpłaty lub niedopłaty z tytułu kosztów zużycia ciepłej wody.
7. Porównanie, dla każdego lokalu mieszkalnego, rzeczywistych kosztów zimnej wody (określonych zgodnie z punktem 5.3 niniejszego rozdziału) z wysokością należnych zaliczek na zimną wodę za dany kwartał pozwala na ustalenie nadpłaty lub niedopłaty z tytułu kosztów zużycia zimnej wody.
8. Suma wyników (nadpłat i niedopłat) rozliczenia ciepłej i zimnej wody daje końcowy wynik (saldo) rozliczenia kosztów i zaliczek wody za dany kwartał.
9. Ustalone w trybie punktu 8 saldo podlega rozliczeniu (uregulowaniu) w terminie do 10-go dnia następnego miesiąca po miesiącu dostarczenia przez Spółdzielnię rozliczenia wody. Kwota

niedopłaty podlega wpłacie łącznie z pozostałymi składnikami opłat za mieszkanie. Kwota nadpłaty podlega odliczeniu od opłat za mieszkanie.

10. Jeżeli z rozliczenia kosztów i zaliczek na wodę wynika nadpłata, o której mowa w ustępie 9, a jednocześnie na koncie opłat za mieszkanie występuje zaległość, to powyższą nadpłatę w pierwszej kolejności zalicza się na pokrycie zaległości, a ewentualna nadwyżka podlega odliczeniu od kolejnych opłat za mieszkanie.

Rozdział VI – Postanowienia końcowe

1. Wszystkie ujęcia wody w budynkach mieszkaniowych należących do zasobów Spółdzielni są opomiarowane.
2. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego uniemożliwia założenie wodomierza, jego wymiany, legalizacji lub serwisu to ustala się ryczałt z tytułu zużycia wody.
3. Rozliczenie wody obejmuje okresy kwartału kalendarzowego. Dokonywane jest w ciągu 14 dni po zakończeniu kwartału i ma charakter ostateczny.
4. Ewentualne reklamacje użytkownik lokalu mieszkalnego może składać w ciągu 10-ciu dni od daty otrzymania rozliczenia. Zarząd zobowiązany jest rozpatrzyć reklamację w ciągu 14-tu dni od jej złożenia. Reklamacje rozpatrzone pozytywnie zostają uwzględnione w rozliczeniu wody za następny kwartał. Złożenie reklamacji nie zwalnia od obowiązku dokonania wpłaty salda wynikającego z rozliczenia wody.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania danego kwartału i przed dokonaniem rozliczenia wody, nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia za dany kwartał, będzie rozliczana z nowym użytkownikiem.
6. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest umożliwić przedstawicielowi Spółdzielni lub firmy, której zlecono odczyty wodomierzy, dokonanie odczytów wodomierzy zainstalowanych w lokalu, jak również umożliwić dokonania kontroli poprawności działania wodomierzy oraz sprawności instalacji wodociągowej.
7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania wodomierzy, stwierdzenia znacznej rozbieżności pomiędzy odczytem umieszczonym w rozliczeniu a faktycznym odczytem wodomierza bądź ich przypadkowego uszkodzenia, użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast zgłosić ten fakt w administracji Spółdzielni.
8. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz zainstalowany w mieszkaniu uległ w trakcie kwartału uszkodzeniu i nie wskazuje prawidłowo zużycia wody do rozliczenia, do dnia wymiany wodomierza na nowy, stosuje się średnie zużycie wody.
9. Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłosić administracji Spółdzielni konieczność zdemontowania wodomierza w związku z planowaną naprawą lub remontem instalacji wodnej w mieszkaniu, a także pokryć koszty związane z ponownym założeniem plomb wodomierzowych w wysokości wynikającej z zatwierdzonej przez Zarząd kalkulacji.
10. W przypadku uszkodzenia wodomierza indywidualnego zamontowanego w lokalu mieszkalnym, koszt jego wymiany lub ponownego montażu obciąża użytkownika.

11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do nienaruszenia plomb legalizującej i monterskiej na wodomierzu.
12. Niedopuszczalne są ze strony użytkownika lokalu działania takie, jak:
 - a) Wszelkie działania zmierzające do zafalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego odczytu zużycia wody, polegające na mechanicznym uszkodzeniu wodomierza (zgnieceniu, pęknięciu, przedziurawieniu korpusu lub obudowy), zerwaniu plomb lub używania magnezu.
 - b) Jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną bez zgody Zarządu Spółdzielni.Stwierdzenie tego rodzaju działań stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
13. Dla użytkowników lokali mieszkalnych, o których mowa w punkcie 2 ustalana jest wysokość miesięcznego ryczału:
 - zimna wody 10 m³
 - podgrzanie wody 6 m³.Ryczały te są ustalane na mieszkanie.
14. Dla użytkowników lokali mieszkalnych, którzy dopuszczają się działań zabronionych, o których mowa w punkcie 12 ustala się jednorazową opłatę w wysokości podwójnego ryczału, o którym mowa w punkcie 13.
15. Kwoty ryczałów określa się, na bazie aktualnie obowiązujących cen i taryf.
16. Kwoty ryczałów za zimną wodę, którymi obciąża się użytkowników lokali mieszkalnych, zmniejszają różnicę nierozliczonej zimnej wody w danym budynku, o której mowa w rozdziale V w punkcie 5.2.
17. Kwoty ryczałów za podgrzanie wody, którymi obciąża się użytkowników lokali mieszkalnych, zmniejszają koszty energii cieplnej na cele cwu, o których mowa w rozdziale II w punkcie 1.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr ...¹²/2022 z dnia 14 grudnia 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Urszula Knitter

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mieczysław Łukowski