

**Załącznik nr 1 do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana
Łukasińskiego**

**Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania
ścieków**

§ 1

1. *Niniejszy dokument regulaminu określa zasady ponoszenia opłat i rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków przez: użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, użytkowników pralni, a także firmy wykonujące remonty w częściach wspólnych nieruchomości.*
2. *Ileokroć w zasadach jest mowa o:*
 - 1) *„Spółdzielni” rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu;*
 - 2) *„użytkownika” rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu;*
 - 3) *„pracownik” rozumie się przez to osobę upoważnioną przez Spółdzielnię do kontrolnego odczytu wodomierza;*
 - 4) *„dostawcy” rozumie się przez to przedsiębiorstwo z którym zawarta została umowa na dostawę zimnej wody lub umowa na dostawę energii służącej do podgrzania wody ciepłej;*
 - 5) *„rozliczeniu wody” rozumie się przez to rozliczenie wody i odprowadzenia ścieków, obejmujące okres rozliczeniowy;*
 - 6) *„okresie rozliczeniowym” rozumie się przez to okres od 1 stycznia do 30 czerwca lub okres od 1 lipca do 31 grudnia;*
 - 7) *„zaliczce” rozumie się przez to miesięczną kwotę wpłacaną na poczet należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych w których zainstalowano wodomierze;*
 - 8) *„ryczałcie” rozumie się przez to ustaloną z góry miesięczną kwotę wpłacaną za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych w których nie zainstalowano wodomierzy;*
 - 9) *„zużyciu przewidywanym” rozumie się przez to obciążenie za zużycie wody ustalone w oparciu o średnio-dobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym;*
 - 10) *„wodomierzu głównym” rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym;*
 - 11) *„wodomierzu indywidualnym” rozumie się przez to wodomierz zainstalowany na instalacji wewnętrznej w lokalu wraz z nakładką służącą do zdalnego odczytu, za zaworem odcinającym dopływ wody do lokalu;*

- 12) „wodzie technologicznej” rozumie się przez to różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów);
2. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2018r. poz. 376), to znaczy posiadające:
- 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar (okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i wody ciepłej 5 lat);
 - 2) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia;
 - 3) dokumentację montażową – ważny protokół montażu/wymiany wodomierza.
3. Opłata za 1 m³ zimnej wody obejmuje:
- 1) koszty dostawy zimnej wody i koszty odprowadzenia ścieków ustalane w oparciu o obowiązujące na terenie miasta Zamość i Gminy Radecznica taryfy zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
 - 2) koszty wody technologicznej;
 - 3) koszty opłaty abonamentowej związanej z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków.
4. Opłata za 1 m³ ciepłej wody obejmuje koszty zawarte w ust. 4 oraz dodatkowo koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania zimnej wody.
5. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w lokalach stanowią składnik opłat za lokal.
6. W przypadku gdy w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana ceny wody, a Spółdzielnia odstąpiła od przeprowadzenia dodatkowego odczytu wodomierzy indywidualnych, cenę 1 m³ ustala się jako iloraz kosztów danego okresu rozliczeniowego i ilości zużytej wody.

§ 2

1. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody dokonuje się w oparciu o wskazanie wodomierza głównego w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody wg faktur dostawcy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje się wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w wymiennikowniach, na warunkach określonych w umowach na dostawę zimnej wody oraz energii niezbędnej do jej podgrzania, wg faktur dostawcy w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz dostawców.
3. Z uwagi na to, że Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody wg wodomierzy głównych (budynkowych) oraz wodomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach, a z użytkownikami lokali wg wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, wodomierze indywidualne traktowane są jako podzielniki kosztów.
4. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów), nazywana umownie wodą technologiczną, rozliczana jest z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególne lokale i wykazywana w rozliczeniach z użytkownikami w osobnej pozycji.

5. *W przekazywanych użytkownikom rozliczeniach okresowych w pozycji woda technologiczna zawarta jest także opłata abonamentowa związana z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków. Opłata abonamentowa, podobnie jak różnica pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wodomierzy indywidualnych (w tym ryczałtów) rozliczana jest z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody.*
6. *Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik wnosi opłaty wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego,*
 - 1) *wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu oraz aktualnej ceny wody,*
 - 2) *w przypadku zmiany użytkownika wysokość pierwszej zaliczkowej opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustala się w wysokości 3m³ wody na 1 osobę na miesiąc,*
 - 3) *na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika Spółdzielnia może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki. Zmiana taka następuje od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu w którym złożono oświadczenie.*
7. *Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami wynikającymi z rozliczenia, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:*
 - 1) *niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w terminie podanym przez Spółdzielnię w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach,*
 - 2) *nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem § 2 ust. 7 pkt. 3) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu,*
 - 3) *w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet należnych odsetek naliczonych z tytułu zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie i na kolejne bieżące opłaty.*
8. *W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.*
9. *W przypadku stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza lub wystąpienia okoliczności wyszczególnionych w § 11 ust.1 użytkownik za ostatni okres rozliczeniowy zostanie obciążony za zużycie wody tak, jak użytkownicy posiadający lokale nie opomiarowane. Taki sposób rozliczania będzie prowadzony przez Spółdzielnię do chwili ustąpienia okoliczności uniemożliwiających prawidłowy odczyt wodomierza.*
10. *Nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach po zakończeniu rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres. Ewentualne korekty rozliczenia wody będące wynikiem niewłaściwego rozliczenia lub nieprawidłowego odczytu będą możliwe dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.*
11. *W przypadku stwierdzenia braku wcześniej zamontowanej nakładki w lokalu, koszty nowej nakładki i jej montażu ponosi użytkownik lokalu.*

§ 3

1. Dla lokali mieszkalnych, których właściciele lub użytkownicy nie wyrażają zgody na montaż wodomierzy ustala się miesięczną opłatę ryczałtową w wysokości 8,1 m³ wody na osobę, przy uwzględnieniu aktualnej ceny 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków oraz w przypadku wody ciepłej dodatkowo kosztów jej podgrzania.
2. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą liczników indywidualnych w tym ryczałtów, ustalony i opłacany w opłacie za użytkowanie lokalu ryczałt (podobnie jak odczyt wodomierza) stanowi podstawę do ustalenia opłaty za wodę technologiczną.

§ 4

1. Użytkownicy mieszkań korzystający z pralni obciążeni są okresowo kosztami zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w pralniach. W takim przypadku wodomierz w pralni traktowany jest jak kolejny wodomierz przypisany do mieszkania i podlega identycznemu rozliczeniu jak wodomierz indywidualny w mieszkaniu.
2. Właściciele oraz Najemcy lokali użytkowych rozliczani są w okresach miesięcznych w oparciu o:
 - 1) wskazania indywidualnych wodomierzy zamontowanych w lokalach,
 - 2) ryczałt ustalony w oparciu o szacunkowe zużycie, którego wysokość została wykazana w umowie najmu.
3. Firmy wykonujące remonty obciążane są za zużycie wody w oparciu o wskazania wodomierzy montowanych specjalnie do tego celu przez Zakład Konserwacji Spółdzielni.
 - 1) Stan początkowy wodomierza zamontowanego na czas remontu wykazywany jest w protokole przekazania frontu robót, natomiast stan końcowy w protokole odbioru końcowego robót.
 - 2) płatność za zużycie wody następuje w oparciu o fakturę Vat wystawianą przez Spółdzielnię.
4. Woda zużywana przez lokale użytkowe oraz firmy wykonujące remonty odejmowana jest od zużycia wykazywanego na wodomierzu głównym pomniejszając jego wskazanie.

§ 5

1. Spółdzielnia dokonuje odczytów wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach dwa razy do roku, na koniec I półrocza (koniec m-ca czerwca) oraz na koniec II półrocza (koniec miesiąca grudnia), z zastrzeżeniem zapisu pkt. 2.
2. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dodatkowego odczytu wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach w przypadkach:
 - 1) zmiany ceny 1m³ wody następującej w trakcie okresu rozliczeniowego (półrocza),
 - 2) konieczności przeprowadzenia odczytu kontrolnego w okresie pomiędzy odczytami dokonywanymi na koniec okresów rozliczeniowych.
3. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania odczytu kontrolnego bez zapowiedzi.

4. *Odczyty wodomierzy głównych dokonywane są przez Zakład Wodociągów w obecności przedstawiciela Spółdzielni, natomiast odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są zdalnie przez Firmę z którą Spółdzielnia zawarła umowę.*
5. *Upoważniony przez Spółdzielnię pracownik dokonujący kontrolnego odczytu wodomierza indywidualnego zobowiązany jest:*
 - 1) *sprawdzić stan plomb Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym,*
 - 2) *odkręcić zawór w najbliższym ujęciu poboru wody sprawdzając prawidłowe działanie wodomierza,*
 - 3) *zwracając uwagę na numer wodomierza spisać stan wodomierza z dokładnością do jednego litra (trzech miejsc po przecinku),*
 - 4) *porównać odczytany stan wodomierza ze stanem spisany w trakcie poprzedniego odczytu, a w razie wątpliwości co do wysokości zużycia otworzyć ujęcie wody i sprawdzić prawidłowość działania wodomierza,*
 - 5) *uzyskać podpis użytkownika potwierdzający fakt i prawidłowość odczytu,*
 - 6) *w przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika, zerwania plomb lub innej okoliczności wskazującej na nieprawidłowość działania wodomierza pracownik dokonujący kontrolnego odczytu powinien o tym fakcie powiadomić administrację osiedla oraz pracownika nadzorującego odczyty wodomierzy.*
6. *Odczytów kontrolnych wodomierzy dokonują wyłącznie upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy.*

§ 6

1. *W przypadku zastrzeżeń użytkownika odnośnie prawidłowości wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, Spółdzielnia zobowiązana jest na pisemny wniosek użytkownika wymontować wodomierz i przekazać do legalizacji celem sprawdzenia,*
 - 1) *w przypadku stwierdzenia przez Główny Urząd Miar prawidłowego działania wodomierza koszty demontażu, transportu, legalizacji oraz ponownego montażu pokrywa użytkownik,*
 - 2) *w przypadku, gdy przeprowadzona ekspertyza wykaże nieprawidłowe działanie wodomierza całość kosztów określonych w ust. 1 pkt. 1, pokrywa Spółdzielnia.*
2. *W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie prawidłowości wskazań wodomierza indywidualnego, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, Spółdzielni przysługuje prawo jego demontażu celem sprawdzenia. W takim przypadku wszelkie koszty pokrywa Spółdzielnia, bez względu na rezultat ekspertyzy.*
3. *Na okres niezbędny do sprawdzenia wodomierza indywidualnego Spółdzielnia zobowiązana jest zamontować w lokalu wodomierz zastępczy.*

§ 7

1. *Wodomierz stanowi własność właściciela mieszkania.*
2. *Montaż, wymianę, naprawę, konserwację oraz legalizację wodomierzy dokonuje Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.*
3. *Spółdzielnia określa dobór wodomierzy, ich wielkości, klasy dokładności, sposób montażu oraz dostawcę wodomierzy. Wodomierze montowane przez Spółdzielnię powinny być jednakowej klasy dokładności oraz jednego producenta.*

4. *Wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonywania odczytów i kontroli jego działania.*
5. *Prawidłowość zamontowania wodomierza potwierdza Spółdzielnia protokołem montażu/wymiany podpisanym przez użytkownika oraz upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika dokonującego montażu.*
6. *Po zamontowaniu wodomierza Spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia wodomierza przed niepożądaną manipulacją.*
7. *Wymiana wodomierzy po upływie okresu legalizacji następuje w ramach wpłat wnoszonych przez użytkowników przy opłatach za użytkowanie lokalu. Ustalona miesięczna opłata pokrywa koszt wymiany wodomierza na nowy i wnoszona jest w ratach w ciągu 5 lat. Wysokość opłaty ustalana jest przez właściwe organy Spółdzielni.*
8. *Nie wykonanie przez Spółdzielnię wymiany wodomierza z winy użytkownika (nie udostępnienie mieszkania do wymiany) spowoduje rozliczenie zużycia wody ryczałtem, tak jak lokale bez wodomierzy zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszych zasad.*
9. *W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza uniemożliwiającego jego prawidłowe działanie wymiany licznika na nowy dokonuje Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu.*
10. *W przypadku stwierdzenia braku wcześniej zamontowanej nakładki w lokalu, koszt nowej nakładki oraz jej montaż dokonywany jest na koszt użytkownika lokalu.*
11. *Wodomierze, które uległy uszkodzeniu w wyniku normalnego użytkowania np. uległy zablokowaniu, wymieniane są przez Spółdzielnię. Koszty takiej wymiany ponosi Spółdzielnia, a w przypadku gdy wodomierz objęty jest gwarancją firma udzielająca takiej gwarancji.*

§ 8

1. *Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy:*

- 1) *Rozliczanie zużycia wody w budynkach mieszkalnych, na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;*
- 2) *Organizowanie oraz dokonywanie okresowych i kontrolnych odczytów wodomierzy w lokalach.*
- 3) *Koordinacja zbieżności terminów odczytu wodomierza głównego z odczytami wodomierzy indywidualnych.*
- 4) *Prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy, terminów legalizacji oraz wskazań ilości zużywanego wody przez poszczególne lokale w kolejnych okresach rozliczeniowych.*
- 5) *Bieżąca obsługa zamontowanych w lokalach wodomierzy,*
 - a) *przyjmowanie i weryfikacja zgłoszeń uszkodzeń lub nieprawidłowego działania wodomierzy oraz na pisemny wniosek użytkownika podjęcie czynności w celu sprawdzenia wodomierza przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,*
 - b) *sporządzanie protokołów montażowych w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu oraz przekazanie kopii użytkownikowi,*
 - c) *každorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania uzasadnionych robót, które wymagały zerwania plomb,*
 - d) *pełna obsługa reklamacyjna wodomierzy.*
- 6) *Obsługa legalizacyjna począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania wspomnianej czynności.*

§ 9

1. *Użytkownik zobowiązany jest w szczególności:*
 - 1) *do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, dbałości o jego stan techniczny oraz zachowania opłombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji;*
 - 2) *do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli sprawności działania wodomierzy, kontrolnych odczytów, a także w celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia wszystkich urządzeń poboru wody;*
 - 3) *umożliwić swobodny dostęp do wodomierza w celu jego legalizacji/wymiany po upływie okresu legalizacji.*
 - 4) *w przypadku stwierdzenia zerwania plomby, uszkodzenia lub niewłaściwego działania wodomierza zgłosić niezwłocznie ten fakt do Spółdzielni.*

§ 10

1. *W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego poprzedni użytkownik wnosi opłaty za zużycie wody do wysokości zaliczek. Wnoszone przez poprzedniego użytkownika zaliczki podlegają rozliczeniu z użytkownikiem posiadającym prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Poprzedni użytkownik obciążany jest:*
 - 1) *do dnia podpisania aktu notarialnego lub zawarcia umowy dotyczącej zmiany użytkownika,*
 - 2) *do końca miesiąca w którym nastąpiło dostarczenie aktu notarialnego do Spółdzielni, w przypadku zbycia prawa do lokalu.*
2. *Rozliczenie końcowe za zużycie wody za cały okres rozliczeniowy obciąża użytkownika posiadającego prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.*
3. *W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię rozliczenie za zużycie wody nastąpi w oparciu o odczyt wodomierzy wykazany w protokole zdawczo-odbiorczym.*

§ 11

1. *W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, celowego uszkodzenia, zerwania plomby lub innego niedozwolonego działania mogącego mieć wpływ na działanie wodomierza, użytkownik zostanie rozliczony wg zużycia ryczałtowego za cały okres rozliczeniowy zgodnie z zasadami zawartymi w § 3 ust. 1.*
2. *W uzasadnionych przypadkach ewidentnie wskazujących na celową kradzież wody Spółdzielnia może obciążyć użytkownika pełnymi kosztami wody technologicznej*
3. *Fakt stwierdzenia nielegalnego poboru wody, o którym mowa w pkt. 1 traktowany jest jak kradzież wody przez użytkownika lokalu i daje Zarządowi Spółdzielni podstawę do zgłoszenia popełnienia przestępstwa organom ścigania.*

§ 12

1. *Obowiązki pracowników Spółdzielni zaangażowanych w realizację postanowień zawartych w niniejszych zasadach określa Zarząd Spółdzielni.*
2. *Sprawy nieuregulowane niniejszymi zasadami bądź wymagające indywidualnego rozstrzygnięcia będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne, niż uregulowane niniejszymi zasadami rozstrzygnięcia.*