

Zasady rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków i energii cieplnej na cele ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "HUTNIK" w Łaziskach Górnych

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Zasady opracowano na podstawie:
 - a) Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach,
 - c) Ustawy z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
 - d) Ustawy z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne,
 - e) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021.
2. Postanowienia niniejszych Zasad mają zastosowanie do rozliczeń wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń, znajdujących się w zasobach Spółdzielni i wyposażonych w instalację zimnej lub zimnej i ciepłej wody.
3. Użyte w Zasadach określenia oznaczają:

Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa "HUTNIK" w Łaziskach Górnych,

Dostawcy: woda - Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A., odprowadzanie ścieków - Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Łaziskach Górnych, energia cieplna na cele ciepłej wody użytkowej - Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.,

Firma rozliczeniowa - Energosystem Rybnik Sp. z o.o. z Rybnika,

Media – woda i ścieki, energia cieplna na cele ciepłej wody użytkowej,

Rozliczenie - rozliczenie wpłaconych przez użytkowników zaliczek oraz kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków i energii cieplnej na cele ciepłej wody użytkowej,

Użytkownik lokalu:

- a) osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu,
- b) osoba fizyczna lub prawna nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, a faktycznie użytkująca lokal,

Wodomierz indywidualny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany w lokalu,

Nakładka do odczytu radiowego - urządzenia do zdalnego odczytu wskazań wodomierza,

Wodomierz główny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy/ach wodociągowym/ch w nieruchomości,

Lokal - lokal wyposażony w wodomierz/e indywidualne/y z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami oraz nakładkami radiowymi, zabudowanymi na wszystkich ujęciach wody,

Przypadki szczególne - sytuacje w których nastąpiło udokumentowane (zdjęcie, protokół, notatka służbowa) stwierdzenie przez pracownika/ów Spółdzielni lub przedstawiciela firmy rozliczeniowej zdarzenie, w szczególności:

- a. pobór wody w lokalu z pominięciem wodomierza na skutek jego zdemontowania, przeróbki instalacji wodociągowej mającej na celu ominięcie wodomierza lub zafałszowanie jego wskazań,
- b. uszkodzenie przez użytkownika wodomierza, nakładki radiowej lub plomby, które nie zostało zgłoszone w Spółdzielni,
- c. niedostępnie przez użytkownika lokalu w celu przeprowadzenia wymiany legalizacyjnej, wymaganej kontroli lub konieczności bezpośredniego odczytu wodomierza w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,

Odczyt wodomierza – stwierdzenie przyjętego do rozliczenia stanu wskazań wodomierza, odbywające się zdalnie za pomocą nakładki radiowej, 2 razy w ciągu roku.

Okres rozliczeniowy - sześciomiesięczny okres czasu wyznaczony terminami dwóch kolejnych odczytów wodomierzy, tj. od 01 stycznia do 30 czerwca oraz od 01 lipca do 31 grudnia,

Norma zużycia wody - ilość wody zimnej i ciepłej, ustalona na podstawie indywidualnego zużycia, konieczna do wyliczenia zaliczki miesięcznej (użytkownik lokalu może zadeklarować w formie pisemnej, wypełniając wniosek, inną niż przyjęta normę wody),

Zaliczka miesięczna - opłata miesięczna dla użytkowników lokali, ustalana jako iloczyn normy zużycia wody i ustalonych stawek opłat za zimną wodę, odprowadzanie ścieków i energię ciepłą na cele CWU, rozliczana okresowo w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych,

Zużycie wody - różnica wskazań wodomierza pomiędzy odczytem końcowym i początkowym w danym okresie rozliczeniowym,

Różnica metrologiczna - różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych,

CWU - ciepła woda użytkowa.

§ 2

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a. organizacja wymiany wodomierzy indywidualnych i nakładek radiowych w lokalach, zgodnie z terminem ważności cech legalizacyjnych,
- b. założenie plomb po montażu wodomierza a także w przypadku robót, które wymagają jego demontażu,
- c. prowadzenie ewidencji wodomierzy głównych, indywidualnych oraz ich odczytów,
- d. organizacja procesu rozliczenia, ewidencji kosztów zużycia poszczególnych mediów oraz weryfikacja rozliczeń kosztów,
- e. analiza parametrów i wskaźników rozliczeń zużycia mediów,
- f. rozstrzygnięcie składanych reklamacji rozliczeń,
- g. w przypadku zmian cen wody, odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na cele CWU dokonywanych przez dostawców, powiadomienie użytkowników lokali o nowej wysokości i dacie wprowadzenia zaliczek miesięcznych:
 - za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni oraz informacji zamieszczonej w gablotach ogłoszeniowych,

- w formie informacji o wysokości opłat za mieszkanie lub faktur VAT doręczanych do użytkowników, w wersji papierowej lub drogą elektroniczną.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie użytkowania wodomierzy indywidualnych w lokalu należy:
 - a. dbanie o sprawność urządzenia pomiarowego przez cały okres jego eksploatacji,
 - b. umożliwienie swobodnego dostępu do miejsca zabudowania wodomierza w celu przeprowadzenia jego wymiany, kontroli lub odczytu w wyznaczonym terminie przez osoby uprawnione,
 - c. niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni przypadków uszkodzenia lub zauważenia nieprawidłowej pracy wodomierza. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika wodomierza lub nakładki radiowej i nie zgłoszenia tego faktu w Spółdzielni, pokrycie kosztu nowego wodomierza, jego wymiany i ponownego plombowania pokrywa użytkownik na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię.
 - d. wnoszenie comiesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów legalizacji wodomierzy, w wysokości ustalonej przez Zarząd, proporcjonalnie do ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu.

§3

Ogólne zasady rozliczeń

1. Podstawą ustalenia przez Spółdzielnię wysokości kosztów do rozliczenia są faktury dostawców.
2. Spółdzielnia ewidencjonuje zużycia oraz koszty zimnej wody i ścieków dla poszczególnych nieruchomości i węzłów pomiarowych,
3. Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie CWU ewidencjonowane są dla każdego budynku odrębnie z podziałem na:
 - a) **Koszty stałe** – tj. opłata za zamówioną moc cieplną, opłata za przesył; rozliczane proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,
 - b) **Koszty zmienne** - stanowiące iloczyn zarejestrowanego miesięcznego zużycia energii cieplnej służącej do podgrzania CWU, rozliczane według ilości zużycia CWU wykazanego na wodomierzach w poszczególnych lokalach.
4. Spółdzielnia ewidencjonuje odrębnie dla poszczególnych lokali wskazania wodomierzy indywidualnych i zużycia wody w okresach półrocznych oraz odrębnie dla poszczególnych użytkowników wartości wnoszonych zaliczek miesięcznych.
5. Odczyty wodomierzy indywidualnych dla zimnej i ciepłej wody, dokonywane są przez firmę rozliczeniową drogą radiową, lub w razie konieczności bezpośrednio przez osoby uprawnione, dwa razy w ciągu roku kalendarzowego, wg. stanu na dzień 30 czerwca (rozliczenie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca) i 31 grudnia (rozliczenie za okres od 1 lipca do 31 grudnia).
6. Rozliczenie wnoszonych zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów i różnic metrologicznych wykonuje firma rozliczeniowa.
7. Termin przekazania indywidualnych kart rozliczeniowych dla użytkowników wynosi do 45 dni kalendarzowych od końcowej daty okresu rozliczeniowego.
8. Salda rozliczeniowe obciążają konta czynszowe użytkowników lokali w miesiącu następnym po przekazaniu rozliczenia.
9. Koszty zużycia mediów pomieszczeń wyposażonych w wodomierze indywidualne, innych niż lokale, obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których się znajdują.

10. Opłaty z tytułu odczytów wodomierzy i wykonania rozliczenia naliczane są w wysokości wynikającej z umów pomiędzy Spółdzielnią i firmą rozliczeniową przy rozliczeniach indywidualnych, proporcjonalnie do ilości wodomierzy w lokalu i regulowane przez użytkowników lokali łączenie z saldem rozliczenia.

§ 4

Rozliczenia indywidualne

1. Opłaty z tytułu zużycia mediów użytkownik lokalu obowiązany jest uiszczać w formie miesięcznych zaliczek łącznie z opłatami za użytkowanie lokalu.
2. Wysokość zaliczki miesięcznej stanowi iloczyn zadeklarowanej normy zużycia wody i stawki opłaty zaliczkowej.
3. Zmiana normy zaliczkowej dla lokalu nastąpić może na pisemny wniosek użytkownika lokalu, przy czym wprowadzana jest od następnego miesiąca po złożeniu wniosku.
4. W lokalach wyposażonych w instalację CWU, zużycie CWU (do rozliczenia energii cieplnej na cele CWU) wyliczane jest wg wskazań wodomierza/ły do ciepłej wody, natomiast zużycie wody ogółem wg wskazań wszystkich wodomierzy w lokalu.
5. W przypadku niezawinionej przez użytkownika awarii wodomierza i/lub nakładki do radiowego odczytu i braku możliwości ustalenia faktycznego zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, zużycie za okres do wymiany wodomierza, zostanie przyjęte jako średniomiesięczne zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, sprawnie działającego wodomierza.
6. Saldo rozliczeniowe regulowane jest w następujący sposób:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia,
 - b) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt 7) na poczet najbliższych wymagalnych opłat.
7. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
8. Niedopłata może zostać rozłożona maksymalnie na 6 rat miesięcznych, po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Od niewpłaconej kwoty naliczane są odsetki ustawowe.
9. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia wykona rozliczenie dla użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień rozliczenia i obciąży jego konto czynszowe.
10. Były i obecny użytkownik mogą rozliczyć koszty zużycia wody, odprowadzenia ścieków i energii cieplnej na cele CWU pomiędzy sobą we własnym zakresie.
11. W przypadkach szczególnych wymienionych w § 1 zużycie mediów do rozliczenia określane będzie przez Spółdzielnię indywidualnie dla danego lokalu z zastosowaniem przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku nr 1 do niniejszych Zasad.

§ 5**Rozliczenie różnic metrologicznych**

1. W sytuacji powstania różnic metrologicznych w danej nieruchomości/węźle pomiarowym, różnica ta rozliczana będzie na wszystkich użytkowników lokali, proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu w okresie rozliczeniowym.
2. Wskaźnik różnicy metrologicznej wyrażony jest w [%] i stanowi iloraz różnicy metrologicznej i sumy zużyć wody w lokalach, w danej nieruchomości/węźle pomiarowym.
3. Rozliczenie różnicy metrologicznej dla danego użytkownika lokalu stanowi iloczyn wskaźnika różnicy metrologicznej, zużycia wody w lokalu w danym okresie rozliczeniowym i stawki rozliczeniowej za 1 m³ zużytej wody i odprowadzonych ścieków.

§ 6**Reklamacje rozliczeń**

1. Użytkownik lokalu, który kwestionuje dokonane rozliczenie może wnieść na piśmie reklamację do rozliczenia, w terminie do 14 dni od otrzymania formularza rozliczeniowego. Reklamacja wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Spółdzielnia rozpatruje reklamację we współpracy z firmą rozliczeniową w terminie do 30 dni od jej wpływu do Spółdzielni i zawiadamia użytkownika w formie pisemnej o decyzji w sprawie rozstrzygnięcia reklamacji.
3. Decyzja w sprawie rozstrzygnięcia reklamacji jest ostateczna.

§ 7**Zakres informacji o kosztach zakupu i zużyciu ciepła na cele CWU**

Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz w przypadku lokali posiadających CWU - energii cieplnej na cele ciepłej wody użytkowej zawierające informacje wymagane obowiązującymi przepisami prawa.

§ 8**Postanowienia końcowe**

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych w niniejszych Zasadach decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Niniejsze Zasady zostały zatwierdzone Uchwałą Nr 48/2023 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.04.2023r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Barbara Martynowska
ADWOKAT

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”
w Łaziskach Górnych
PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„HUTNIK”
mgr inż. Wojciech Huptys

Tabela 1. Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych.

Wyszczególnienie lokalu	Norma zużycia wody na jednego mieszkańca* na miesiąc [m ³ /mieszkańca/miesiąc]
Mieszkanie bez ciepłej wody	2,7
Mieszkanie z ciepłą wodą wytwarzaną lokalnie	3,0
Mieszkanie z dostawą ciepłej wody z węzłów ciepłych	5,4
* Liczbę mieszkańców przyjmuje się na podstawie deklaracji użytkownika lokalu	

Tabela 1 została opracowana na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8 poz. 70 z 2002r.).

Tabela 2. Przeciętne normy zużycia wody w lokalach użytkowych.

Grupa	Wyszczególnienie lokalu	Miesięczne normy zużycia wody w lokalach użytkowych [m ³ /m ² /miesiąc]
A	Lokale, w których woda używana jest przez osoby zatrudnione w celach higienicznych np. biuro, sklep	0,2
B	Lokale, w których woda używana jest jak w grupie A, a ponadto w związku z rodzajem działalności prowadzonej działalności np. fryzjer, kosmetyka, kawiarnia, restauracja, stomatolog	0,4

Tabela 2 stanowi opracowanie własne Spółdzielni.