

REGULAMIN

rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Otwock marzec 2012r.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r.w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r.Nr 8 poz. 70 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).
4. Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w Regulaminie rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej użyte są poniższe słowa i sformułowania należy przez to rozumieć następujące odpowiadające im pojęcia:

Regulamin	- niniejszy Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
Spółdzielnia	- Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa;
Dostawca	- Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. , Hydrosfera Józefów Sp. z o.o.;
Użytkownik lokalu	- osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba faktycznie korzystającą z tego lokalu;
Taryfa	- Taryfa za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków określająca aktualnie obowiązujące ceny dostawy wody i odbioru ścieków wraz z opłatą abonamentową i przyłączeniową zatwierdzona dla Dostawcy;
opłata za wodę i ścieki	- opłata za 1 m ³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i 1 m ³ ścieków odprowadzonych do urządzeń kanalizacyjnych Dostawcy;
opłata zaliczkowa	- opłata za wodę i ścieki określona przez Zarząd Spółdzielni podlegająca rozliczeniu po dokonaniu okresowych odczytów wodomierzy lokalowych;
opłata ryczałtowa	- opłata za wodę i ścieki określona przez Zarząd Spółdzielni nie podlegająca rozliczeniu;
okres rozliczeniowy wodomierz główny	- okres od stycznia do czerwca i od lipca do grudnia danego roku; - wodomierz służący do rozliczeń opłat za wodę i ścieki pomiędzy Spółdzielnią, a Dostawcą;
wodomierz zbiorczy	- wodomierz służący do rozliczeń opłat za wodę i ścieki pomiędzy Spółdzielnią, a Dostawcą usytuowany w byłej hydroforni os. 1000-lecia oraz studziencie wodomierzowej os. Michalin;
wodomierz kontrolny	- wodomierz pełniący role podlicznika zamontowany w budynkach zasilanych w wodę, której łączne zużycie mierzone jest za pośrednictwem wodomierza zbiorczego;

wodomierz lokalowy	- wodomierz służący do rozliczeń opłat zaliczkowych pomiędzy Spółdzielnią, a Użytkownikiem lokalu;
Rozporządzenie	- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. Nr 8, poz. 70 z późn. zm.);
opłata abonamentowa	- opłata za punkt pomiarowy ustalona przez Dostawcę;
opłata za odczyt	- opłata za odczyt wodomierzy w lokalu.

§ 2

1. Celem Regulaminu jest określenie podstawowych zasad rozliczania zużycia wody i odprowadzanie ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni.
2. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne.

§ 3

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków polega na:

- 1) rozliczeniu zakupu między Dostawcą, a Spółdzielnią zgodnie z umową o dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 2) rozliczeniu kosztów zakupu wody i ścieków między Spółdzielnią, a Użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i pozostałych wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

§ 4

1. Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą za wodę i ścieki na podstawie wskazań wodomierzy głównych lub wodomierzy zbiorczych i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków określonych w Taryfach.
2. Spółdzielnia obciążana jest przez Dostawcę również opłatą abonamentową za punkt pomiarowy (wodomierz główny).

§ 5

Koszty, jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu zakupu wody i odprowadzenia ścieków podlegają rozliczeniu z Użytkownikami lokali w okresach 6 - miesięcznych na dzień 30.06. i 31.12 każdego roku na lokale mieszkalne, użytkowe i pozostałe.

§ 6

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy Spółdzielnią, a Użytkownikami lokali są:
 - 1) m³ - dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe;
 - 2) osoba - dla lokali nieposiadających wodomierzy lokalowych;
 - 3) w pozostałych przypadkach przeciętne normy zużycia wody i odprowadzenia ścieków określone w Rozporządzeniu.

2. Jeśli jednostką rozliczeniową jest liczba osób w lokalu mieszkalnym, to do rozliczeń kosztów zużycia wody i ustalania opłat przyjmuje się osoby zamieszkałe na pobyt stały, zgłoszone do ewidencji prowadzonej przez administrację osiedlową.
3. Obowiązek pisemnego zgłoszenia zmian w ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na Użytkowniku lokalu.
Korektę w ilości osób w lokalu wprowadza Spółdzielnia w m-cu zgłoszenia, a zmiany w opłatach od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany.
4. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym wyposażonym w wodomierze nie można ustalić zaliczki na podstawie zużycia z poprzedniego okresu, a w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba, miesięczną zaliczkę dla lokalu na poczet zużycia wody ustala się jako iloczyn 3 m³ wody i ścieków i aktualnej ceny Taryfowej .
5. W stosunku do lokali o innym przeznaczeniu liczbę osób do rozliczeń wody i ścieków i ustalenia opłat przyjmuje się na podstawie ilości osób zgłoszonych przez Użytkownika lokalu i przeciętnych norm zużycia wody określonych w Rozporządzeniu.

III. Zasady ustalania zaliczek i opłat ryczałtowych za wodę i ścieki

§ 7

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w formie miesięcznej zaliczki.
2. Miesięczną opłatę zaliczkową za wodę i ścieki dla danego lokalu ustala się, jako iloczyn średniego zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny Taryfowej wody i odbioru ścieków.
3. Wysokość opłat zaliczkowych może być zmieniona w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wzrost cen Taryfowych lub na pisemny wniosek Użytkownika lokalu.
4. Zmianę wysokości opłaty zaliczkowej wprowadza się do rozliczeń od 1 dnia następnego miesiąca po jej zgłoszeniu.

§ 8

1. Miesięczną opłatę ryczałtową za wodę i ścieki dla lokalu mieszkalnego niewyposażonego w wodomierz ustala się wg norm zużycia wody dla 1 osoby określonych w § 15 niniejszego Regulaminu i cen Taryfowych.
2. Miesięczną opłatę ryczałtową za wodę i ścieki dla lokali użytkowych i pozostałych, niewyposażonych w wodomierze ustala się wg norm zużycia wody określonych w Rozporządzeniu i cen Taryfowych.
3. Zmiany opłat ryczałtowych wprowadza się w przypadku wzrostu cen Taryfowych.

IV. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali

§ 9

Rozliczenie zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych rozpoczyna się od następnego miesiąca po zainstalowaniu i zaplombowaniu wodomierza lub wodomierzy w lokalu oraz odnotowaniu stanu początkowego na wodomierzu (wodomierzach) i ustaleniu miesięcznej zaliczki.

§ 10

Odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody dokonuje się w czerwcu i grudniu każdego roku. Ilość zużytej wody w lokalu ustala się, jako stan na koniec okresu pomniejszony o stan z poprzedniego okresu.

§ 11

1. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu w pierwszym terminie (okresie) danego roku, koszty zużycia wody dla celów przejściowych rozliczeń pozostaną za ten okres na poziomie naliczonej zaliczki.
2. Jeżeli lokal, o którym mowa w ust.1 nie zostanie udostępniony do odczytu również w drugim terminie (okresie) Spółdzielnia obciąży i rozliczy ten lokal za II okres rozliczeniowy z ilości wody przyjmowanej do określenia miesięcznej opłaty ryczałtowej, obowiązującej ceny Taryfowej i ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. W kolejnych okresach lokal wymieniony w ust.2 obciążany i rozliczany będzie z ilości wody przyjmowanej do wyliczenia opłaty ryczałtowej. Zmiana zasad rozliczenia może nastąpić po udostępnieniu lokalu do odczytu i ustaleniu stanu początkowego wodomierza(wodomierzy).
4. Wynik rozliczenia dokonany według ust. 1,2,3 jest ostateczny i nie podlega reklamacji.

§ 12

1. Jeżeli w trakcie odczytu inkasent Spółdzielni stwierdzi, że wodomierz (wodomierze) w lokalu uległy uszkodzeniu lub wskazania są nieprawidłowe, to zużycie wody dla uszkodzonego wodomierza (wodomierzy) zostanie określone wg poniższych zasad:
 - 1) lokal wyposażony w jeden wodomierz
ilość osób x (0, 12 m³/dobę x ilość dni)
 - 2) lokal wyposażony w 2 lub więcej wodomierze w tym wodomierz (c.c.w.):
 - a) kuchnia - ilość osób X 0,9 m³/m-c x ilość miesięcy (w tym c.c.w. 0,40 m³)
 - b) łazienka - ilość osób x 3,5 m³/m-c /osobę x ilość miesięcy (w tym c.c.w. 1,70 m)
 - c) łazienka + wc - ilość osób x 4,5 m³/m-c /osobę x ilość miesięcy (w tym c.c.w. 2,00 m)
 - d) wc - ilość osób x 1,0 m³/m-c /osobę x ilość miesięcy (w tym c.c.w. 0,30 m³)
2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje wymiana uszkodzonego wodomierza (wodomierzy) w lokalu, do rozliczenia zużycia wody za ten okres przyjmuje się wskazania na uszkodzonym wodomierzu i wskazania na nowym wodomierzu z uwzględnieniem zapisu ust.1, który stosuje się odpowiednio.

§ 13

1. Wyniki rozliczeń opłat zaliczkowych oraz kosztów zużycia wody określonych na podstawie wskazań wodomierzy lub zasad określonych w §12 i cen Taryfowych za wodę i ścieki obowiązujących w okresie rozliczeniowym będą przekazywane Użytkownikom lokali w ciągu 1-m-ca od dnia odczytu wodomierzy.
2. Termin wnoszenia reklamacji w zakresie rozliczenia zaliczek i kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wynosi 30 dni od dnia dostarczenia karty rozliczenia.

§ 14

1. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami zużycia wody i kosztami odprowadzania ścieków, a rozliczonymi opłatami zaliczkowymi za dany okres zostanie rozliczona z Użytkownikiem lokalu następująco:
 - 1) w przypadku Użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, a w drugiej kolejności na poczet bieżących opłat za lokal;
 - 2) niedopłatę Użytkownik lokalu uiszcza:
 - a) za okres styczeń-czerwiec do 31.07.danego roku;
 - b) za okres lipiec-grudzień do 31.01.następnego roku.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego lub użytkowego stawianego do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie nastąpi w oparciu o faktyczny stan wodomierzy odczytany i odnotowany w protokole zdawczo-odbiorczym w terminie 1 miesiąca od podpisania protokołu.
3. W przypadku zmiany w okresie rozliczeniowym Użytkownika lokalu, nadpłata bądź niedopłata wynikająca z rozliczenia zimnej wody, zimnej wody do podgrzania i ścieków za dany okres rozliczeniowy obciąża Użytkownika lokalu, który w chwili rozliczenia posiada tytuł prawny do lokalu.

§ 15

1. Lokale mieszkalne i pozostałe, które nie są wyposażone w wodomierze lokalowe z kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są do wysokości ustalonych opłat ryczałtowych w danym okresie rozliczeniowym.
2. Dla lokali mieszkalnych ilość wody i ścieków określona w miesięcznej opłacie ryczałtowej dla 1 osoby wynosi:
 - 1) osiedle Michalin - 6,4 m³ ;
 - 2) osiedla Otwock - 6,6 m³ ;
 - 3) osiedle Ługi - 9,2 m³ , w tym zimna woda do podgrzania 2,5 m³.
3. W pozostałych przypadkach ilość zużycia wody i odprowadzania ścieków określa się na podstawie Rozporządzenia.

§ 16

1. Różnica pomiędzy sumą kosztów zużycia wody i odbioru ścieków rozliczonych z Użytkownikami lokali, a kosztami zakupu wody ścieków obciąża koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której te różnice występują.
2. Naliczone przez dostawcę opłaty abonamentowe, opłaty za dokonane odczyty wodomierzy lokalowych obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, której te opłaty dotyczą.
3. Różnica, jaka powstaje pomiędzy kosztami zakupu wody i odprowadzenia ścieków zarejestrowana przez wodomierze zbiorcze, a sumą odczytów wodomierzy kontrolnych obciąża koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych. Różnicę na nieruchomości przypisuje się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy kontrolnych.

§ 17

Rozliczenie kosztów zakupu lub produkcji energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody użytkowej z użytkownikami lokali jest dokonywane zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnym Użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody”.

V. Obowiązki Użytkowników lokali

§ 18

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia lokalu do: odczytu, sprawdzenia, legalizacji, wymiany, montażu wodomierzy, wykonania czynności odcięcia dopływu ciepłej wody oraz przekazywania do administracji osiedla informacji o zauważonych uszkodzeniach wodomierzy;
- 2) wnoszenia miesięcznych opłat za wodę i ścieki oraz dopłat w przypadku, gdy zaliczka jest mniejsza od kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalu.

VI Obowiązki Spółdzielni

§ 19

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy;
- 2) rozpatrywanie reklamacji Użytkowników lokali;
- 3) prowadzenie ewidencji wodomierzy, plomb, terminów legalizacji;
- 4) powiadamiania o zmianie opłat za wodę i ścieki;
- 5) organizowanie odczytów wodomierzy;
- 6) okresowe rozliczanie zużycia wody;
- 7) legalizacja, wymiana wodomierzy.

VII Postanowienia końcowe

§ 20

1. Zabrania się wymiany wodomierzy we własnym zakresie bez uzyskania zgody Spółdzielni, dokonywania zmiany usytuowania wodomierzy, zrywania plomb montażowych.
2. Jeżeli lokal w dwóch kolejno wyznaczonych terminach nie zostanie udostępniony do przeprowadzenia planowej przez Spółdzielnię wymiany wodomierza/y Spółdzielnia obciąży i rozliczy ten lokal za dany okres z ilości wody przyjmowanej do określenia miesięcznej opłaty ryczałtowej zgodnie z zapisami § 15, obowiązującej ceny taryfowej dostawcy i ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana zasad rozliczenia lokalu może nastąpić po udostępnieniu lokalu i wykonaniu planowej wymiany wodomierza/y.
3. W razie stwierdzenia przez Spółdzielnię nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy, jego celowego uszkodzenia, niższego wskazania stanu wodomierza przy kolejnym odczycie

w stosunku do odczytu poprzedniego, zerwania plomb przy tarczy odczytu oraz w punktach połączenia wodomierza z instalacją wody i innych niedozwolonych ingerencji w urządzenia – Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia dodatkowej opłaty w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody od uszkodzonego wodomierza i ceny za wodę i ścieki obowiązującej w m-cu ujawnienia zdarzenia. Dodatkowa opłata jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz pokrycia kosztów naprawy i szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

4. Naliczona przez Spółdzielnię dodatkowa opłata stanowi pożytek danej nieruchomości.

§ 21

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 29 z dnia 22.03.2012 r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków począwszy od 1 lipca 2012 roku.