

UCHWAŁA NR 4.../2018
Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 15.02.2018 r.

w sprawie:

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

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni, uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się „Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 29/2012 w dniu 22.03.2012

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



RADCA PRAWNY

Marek Tadeusz Lenarczyk
WA-9929

REGULAMIN

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

Otwock 2018 r.

REGULAMIN

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

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 328 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.nr 74 poz.836 z późn.zm.).
3. 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.).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2342 z późn. zm.).
5. Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekoć 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 opłatą 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 wyliczona przez Zarząd Spółdzielni podlegająca rozliczeniu po dokonaniu okresowych odczytów wodomierzy lokalowych;

opłata ryczałtowa	- opłata za wodę i ścieki wyliczona przez Zarząd Spółdzielni nie podlegająca rozliczeniu;
okres rozliczeniowy	- okres od stycznia do czerwca i od lipca do grudnia danego roku;
wodomierz główny	- 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 rolę 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. Wodomierz lokalowy (wodomierze lokalowe) stanowią część wspólną nieruchomości budynkowych;
opłata abonamentowa	- opłata za punkt pomiarowy (wodomierz główny lub wodomierz zbiorczy):
opłata za odczyt	- opłata za odczyt wodomierza lokalowego (wodomierzy lokalowych)
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.);

§ 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 i lokali o innym przeznaczeniu 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 lub wodomierz zbiorczy).

§ 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 i lokale o innym przeznaczeniu.

§ 6

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy Spółdzielnią, a Użytkownikami lokali są:
 - 1) m³ wody - dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe;
 - 2) osoba zamieszkała - dla lokali nieposiadających wodomierzy lokalowych;
 - 3) m² p.u.lokalu- dla rozliczenia rocznych różnic pomiędzy kosztami zakupu a kosztami zużycia.
 - 4) m³ wody – dla rozliczenia rocznych różnic pomiędzy kosztami zakupu a kosztami zużycia.
2. Jeśli jednostką rozliczeniową jest liczba osób w lokalu mieszkalnym, to do rozliczeń kosztów zużycia wody i ustalania opłat przyjmuje się osoby zgłoszone do Spółdzielni.
3. Obowiązek pisemnego zgłoszenia ilości osób w formie oświadczenia spoczywa na Użytkowniku lokalu.
4. Korektę ilości osób zamieszkujących w lokalu wprowadza Spółdzielnia w miesiącu zgłoszenia, a zmiany w opłatach od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany.
5. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym wyposażonym w wodomierze nie można ustalić zaliczki na podstawie zużycia z poprzedniego okresu, a w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, miesięczną zaliczkę dla lokalu na poczet zużycia wody ustala się jako iloczyn 3 m³ wody i ścieków i aktualnej ceny Taryfowej .
6. 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.
7. Przypadki stosowania opłat ryczałtowych:
 - 1) lokal nieopomiarowany – użytkownik nie wyraził zgody na zainstalowanie wodomierzy;
 - 2) lokal opomiarowany – bez względu na liczbę wodomierzy w lokalu, w którym wystąpił jeden z niżej wymienionych podpunktów:
 - a) stwierdzenie namagnesowania wodomierza lub innej nie uprawnionej ingerencji w instalację;
 - b) wodomierz bez ważnej legalizacji (dotyczy przypadku nie udostępnienia lokalu - brak zgody właściciela na wykonanie legalizacji lub wymianę wodomierza);
 - c) stwierdzenie zerwania plomb;
 - d) uszkodzenie wodomierza spowodowane nieprawidłową eksploatacją;
 - e) brak odczytów z wodomierzy.

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 deklarowanej ilości wody w oświadczeniu złożonym do Spółdzielni i ceny Taryfowej wody i ścieków.
3. Spółdzielnia może podwyższyć lub obniżyć deklarowaną przez użytkownika lokalu ilość wody w przypadkach występowania różnic pomiędzy zaliczką a zużyciem powyżej 50%.
4. Wysokość opłat zaliczkowych może być zmieniona w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wzrost cen Taryfowych lub na złożone pisemne oświadczenie użytkownika lokalu.
5. 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 wysokości 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

1. Odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody dokonuje się w czerwcu i grudniu każdego roku.
2. 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 wyznaczonym terminie za rozliczany okres lub nie dostarczeniu wskazań wodomierza (wodomierzy), koszty zużycia wody dla celów rozliczeń tego okresu pozostaną za ten okres na poziomie naliczonej zaliczki.
2. Jeżeli lokal, o którym mowa w ust.1 nie zostanie odczytany również w kolejnym okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia wykona rozliczenie za ten okres wg opłaty ryczałtowej.
3. Wynik rozliczenia zużycia wody dokonany według ust. 1 i 2 jest ostateczny i nie podlega reklamacji.
4. W kolejnych okresach rozliczeniowych lokal będzie rozliczany wg ust. 2.
5. Zmiana zasad rozliczenia kosztów zużycia wody z metody ryczałtowej na metodę z zastosowaniem wskazań wodomierzy może nastąpić po udostępnieniu lokalu do odczytu przez inkasenta Spółdzielni dla ustalenia stanu początkowego wskazań wodomierza (wodomierzy) i złożenia do Spółdzielni oświadczenia o deklarowanej miesięcznej ilości wody na kolejny okres rozliczeniowy.

§ 12

1. Jeżeli w trakcie odczytu inkasent Spółdzielni stwierdzi, że wodomierz w lokalu uległ uszkodzeniu lub wskazanie jest nieprawidłowe, to zużycie wody dla uszkodzonego wodomierza zostanie określone wg poniższych zasad:
 - 1) lokal wyposażony w jeden wodomierz-ilość osób x (0,12 m³/dobę x ilość dni w miesiącu)
 - 2) lokal wyposażony w 2 lub więcej wodomierze w tym (wodomierz, wodomierze c.c.w.):
 - a) kuchnia - ilość osób x 1,0 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. 1,7 m³);
 - c) wc - ilość osób x 1,0 m³/m-c /osobę x ilość miesięcy (w tym c.c.w. 0,3 m³);
 - d) łazienka+ wc - ilość osób x 4,5 m³/m-c /osobę x ilość miesięcy (w tym c.c.w. 2,0 m³).
2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje wymiana uszkodzonego wodomierza w lokalu, do rozliczenia zużycia wody za okres rozliczeniowy przyjmuje się wskazania na uszkodzonym wodomierzu i wskazania na nowym wodomierzu oraz uwzględnia się zasady dotyczące zużycia określone w ust.1 za okres pomiędzy wskazaniem uszkodzonego wodomierza i wskazaniem nowego wodomierza.

§ 13

1. Wyniki rozliczeń opłat zaliczkowych oraz kosztów zużycia wody i ścieków określonych na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych lub zasad określonych w §12 i cen Taryfowych za wodę i ścieki obowiązujących w okresie rozliczeniowym będą przekazywane Użytkownikom lokali w ciągu 1-miesiąca 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 naliczonymi opłatami zaliczkowymi za dany okres rozliczeniowy 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 uiści:
 - 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 wody i ścieków oraz podgrzewu wody 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 ryczałkowej dla 1 osoby wynosi:
 - 1) osiedle Michalin - 6,4 m³;
 - 2) osiedla Otwock - 6,6 m³;
 - 3) Zygmunta 19 - 6,6 m³ w tym podgrzanie wody 2,5 m³;
 - 4) osiedle Ługi - 6,6 m³ w tym podgrzanie wody 2,5 m³- (podgrzanie wody nie dotyczy Lecha 7A, Lecha 7A BIS)
3. W pozostałych przypadkach ilość wody i ścieków określa się na podstawie Rozporządzenia.

§ 16

1. Różnica ustalona na koniec 2017 roku obrotowego pomiędzy kosztami zakupu wody i ścieków a rozliczonymi z użytkowników lokali opłatami za zużycie wody i ścieki w danym budynku rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali po odliczeniu kosztów zużycia na cele gospodarcze tj. mycie klatek, dopuszczenie wody do instalacji grzewczej, zużycie wody poza budynkiem.
2. Począwszy od rozliczeń za 2018 rok obrotowy, różnice ustalone na koniec każdego roku pomiędzy kosztami zakupu wody i ścieków a rozliczonymi z użytkowników lokali opłatami za zużycie wody i ścieki w danym budynku rozliczane będą proporcjonalnie do ilości m³ wody zużytej w lokalu po odliczeniu kosztów zużycia na cele gospodarcze tj. mycie klatek, dopuszczenie wody do instalacji grzewczej, zużycie wody poza budynkiem.
3. Obciążenie lokali różnicami o których mowa w ust. 1 i 2 dokonywane jest w II kwartale następnego roku. Obciążenie tą różnicą dotyczyć będzie użytkownika lokalu, który w chwili dokonania rozliczenia posiada tytuł prawny do lokalu lub zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

§ 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;
- 3) wnoszenia dopłat w przypadku, gdy zaliczki w rozliczonym okresie były niższe od kosztów zużycia wody i ścieków w lokalu.
- 4) wnoszenia dopłat o których mowa w § 16.

- 5) wnoszenia opłat za legalizację lub wymianę wodomierzy lokalowych wg zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

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 użytkownikom lokali wymiany wodomierzy, legalizacji wodomierzy, dokonywania zmiany usytuowania wodomierzy, zrywania plomb montażowych i innych napraw instalacji.
2. Jeżeli lokal w dwóch kolejno wyznaczonych terminach nie zostanie udostępniony do przeprowadzenia planowej przez Spółdzielnię legalizacji bądź wymiany wodomierzy Spółdzielnia dokona zmiany zasad naliczania i rozliczania opłaty z zaliczkowej na ryczałtową zgodnie z zapisami § 15.
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 zostanie obciążony wartością nie bilansującą się wody i ścieków w budynku w rozliczanym okresie.
4. Dopuszcza się rozliczenie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody wg nie legalizowanych wodomierzy lokalowych do czasu zakończenia kompleksowej wymiany wodomierzy lokalowych w zasobach spółdzielni.
5. Obciążenie kosztami legalizacji lub wymiany wodomierzy lokalowych będzie wprowadzone do naliczeń za lokal jako odrębna opłata eksploatacyjna począwszy od listopada 2018 roku.
6. Koszty opłat abonamentowych i opłat za odczyty wodomierzy lokalowych ewidencjonuje się w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości budynkowych, których dotyczą.
7. Niniejszy regulamin dotyczy również właścicieli lokali posiadających odrębną własność.

§ 21

1. *Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 4/2018 w dniu 15.02.2018 r.*
2. *Jednocześnie traci moc Regulamin uchwalony w dniu 22.03.2012 r.*

