

## REGULAMIN

### ROZLICZANIA WODY W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SANOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SANOKU

#### WSTĘP

1. Niniejszy regulamin określa zasady ogólne i szczegółowe w zakresie rozliczania wody pobieranej w budynkach mieszkalnych i w lokalach użytkowych administrowanych przez SSM w Sanoku.
2. Zawarte w regulaminie zasady rozliczeń uwzględniają aktualne uwarunkowania ekonomiczne Spółdzielni jej członków i osób niebędących członkami.
- 3a/ Wszelkie zmiany wprowadzane są do niniejszego regulaminu w formie aneksu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
  - b/ w szczególnych przypadkach, gdzie narażony jest interes Spółdzielni, Zarząd może wprowadzić konieczne zmiany w stosowaniu regulaminu w celu uniknięcia strat. Zastosowane w takich przypadkach zmiany podlegają rozpatrzeniu i ewentualnemu zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
4. Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy:
  - Statut Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – (tekst jednolity Dz. U. 2013r., poz. 1222 z dnia 2013.10.17, z późniejszymi zmianami),
  - Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017.156 tj. z dnia 2017.08.22),
  - Ustawa z dnia 7.07.1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2017.1332 tj. z dnia 2017.07.06),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – (Dz. U. 2015.1422 tj., z późniejszymi zmianami),
  - Ustawa z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2017.180 tj. z dnia 2017.01.30),
  - Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny – (Dz. U. 2017.459 tj. z dnia 2017.03.02),

#### **Regulamin obejmuje:**

Rozliczenie wody zimnej, ciepłej, podgrzania wody i odprowadzania ścieków bytowo gospodarczych.

#### **1. Warunki techniczne montażu wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach.**

- 1.1. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasad montażu ustalonych w normie PN 91/M - 54910.
- 1.2. Dopuszcza się do montażu wyłącznie wodomierze posiadające ważne świadectwo dopuszczenia do stosowania i legalizacji. W przypadkach wymagających innych rozwiązań, konieczne jest uzgodnienie ich ze służbami technicznymi ZGZM (stosowanie wodomierzy montowanych zamiast głowic zaworów pod bateriami itp.).
- 1.3. Po każdym remoncie lub awarii wodomierzy wymagane jest świadectwo ich legalizacji.
- 1.4. Należy montować wodomierze o średnicy nominalnej równej lub mniejszej od średnicy nominalnej instalacji wodociągowej w miejscu montażu.
- 1.5. Zabrania się montażu wodomierzy w miejscach trudno dostępnych do odczytu.

- 1.6. Wszystkie wyloty instalacji wodociągowej w mieszkaniu (lokalu) przed wodomierzem (powstałe po likwidacji spłuczki ustępowej) należy skutecznie oplombować.
- 1.7. Osoby korzystające z pralni zobowiązane są do montażu wodomierza w pralni. Sposób montażu wg warunków jak dla wodomierzy pod pionem, ze wskazaniem osoby, która będzie obciążana za zużyłą wodę.
- 1.8. Plombowanie wodomierzy dokonuje się po technicznym odbiorze w obecności użytkownika lokalu. Koszt założenia plomby pokrywa użytkownik lokalu Spółdzielni w oparciu o ustalenia Zarządu.
- 1.9. Odbioru technicznego wodomierzy dokonuje upoważniony pracownik SSM (administrator).
- 1.10. *Wodomierze zamontowane w mieszkaniach i lokalach użytkowych SSM na instalacjach zimnej i ciepłej wody należy przyjmować w rozliczeniu, jako podzielniki kosztów zużycia wody. Decyzję o terminie ich legalizacji lub wymianie będzie podejmował Zarząd.*

## **2. Ogólne zasady eksploatacji wodomierzy.**

- 2.1. Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sanoku w ramach kosztów remontów dokona montażu wodomierzy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Użytkownik potwierdza montaż wodomierza i jego stan na druku protokołu odbioru wodomierza. Odmowa podpisania protokołu spowoduje nie odebranie wodomierza.
- 2.2. Członek Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia wodomierzy do odczytu.
- 2.3. Zabrania się zabudowy wodomierzy uniemożliwiającej ich odczyt i dostęp w celu sprawdzenia prawidłowości oplombowania oraz wymiany. W przypadku stwierdzenia zabudowy wodomierza w sposób uniemożliwiający sprawdzenie prawidłowości montażu i oplombowania, rozliczenie za zużyłą wodę będzie się odbywało jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
- 2.4. Odczyty wodomierzy dokonywane będą w przypadku:
  - zamknięcia okresu rozliczeniowego,
  - zmiany ceny wody zimnej,
  - zmiany ceny podgrzania wody.O terminie i formie dokonywania odczytów firma rozliczająca wodę, powiadomi użytkowników lokali Spółdzielni za pośrednictwem ogłoszeń wywieszonych na klatkach schodowych. Odczyty te będą dokonywane przez firmę rozliczającą wodę. Z chwilą zamontowania wodomierzy z nakładką do odczytu radiowego, odczytów dokonywać się będzie drogą radiową (internetową).
- 2.5. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się przy zaokrągleniu do pełnego metra sześciennego. Zasada zaokrąglania obowiązuje do 0,49 m<sup>3</sup> - w dół, od 0,5 m<sup>3</sup> - w górę.
- 2.6. W przypadku wystąpienia spraw spornych wniesionych przez użytkowników, będą one rozpatrywane przez Zarząd SSM przy udziale przedstawiciela firmy rozliczającej.

### **3. Oplaty za wodę oraz szczegółowe zasady jej rozliczania.**

3.1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za wodę do SSM na podstawie dostarczonych przez SSM osobnych książeczek opłat. *Zawiadomienia o zmianie opłat będą dostarczane przez firmę rozliczającą zgodnie z zawartą z nią umową. Nadpłaty na wniosek zainteresowanego wypłacane będą w kasie SSM, o ile nie występują zaległości na rzecz SSM z tytułu innych zobowiązań lub zaliczane będą na następny okres rozliczeniowy na wniosek zainteresowanego.*

3.2. W skład opłaty za wodę ciepłą wchodzi:

- *opłata stała, miesięczna (wynikająca z opłaty za moc zamówioną oraz opłaty za przesył)*
- *cena podgrzania wody (opłata zmienna wynikająca z ilości zużycia ciepła w węźle na podgrzanie wody)*
- *cena wody zimnej z przeznaczeniem na ciepłą,*

3.3. Rozliczeniu okresowemu za zużytą wodę podlegają wszystkie lokale Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

3.4. Zasady rozliczania lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne.

3.4.1. Warunkiem do naliczania należności za zużytą wodę według wodomierzy indywidualnych jest dokonanie technicznego odbioru montażu.

3.4.2. Po odbiorze wodomierza, do czasu ustalenia normy na lokal, przyjmuje się do naliczenia opłaty za wodę ryczałt w wysokości 4 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie. W lokalach, w których występuje c.c.w., w ryczałcie tym 2 m<sup>3</sup> stanowi woda ciepła oraz 2 m<sup>3</sup> - woda zimna.

3.4.3. Okres od odbioru wodomierza do pierwszego odczytu, na podstawie, którego ustala się normę zużycia na mieszkanie, nie może być krótszy niż dwa miesiące. Odczyt ten dokonywany jest zawsze na koniec kwartału przez firmę rozliczającą.

3.4.4. Po dokonaniu pierwszego odczytu (jak w pkt 3.4.3.) naliczone zostanie średnie miesięczne zużycie wody w danym lokalu (norma na lokal). Związana z tym zmiana wysokości naliczania należności za wodę uwzględniona będzie w piśmie informującym o wysokości opłat i rozliczeniu zużycia wody.

3.4.5. Następne odczyty stanów wodomierzy indywidualnych dokonywane będą w przypadkach jak w pkt 2.4..

3.4.6. Zmiana normy zużycia wody w książeczkach opłat następuje tylko w przypadku zakończenia jednego i rozpoczęcia następnego okresu rozliczeniowego.

3.4.7. Termin zamknięcia jednego i rozpoczęcia następnego okresu rozliczeniowego będzie każdorazowo ustalany przez SSM.

Rozliczenie odbywać się będzie dwa razy w roku.

3.4.8. *Odczyty wodomierza głównego są podstawą do obciążeń i rozliczeń pomiędzy odbiorcami wody w lokalach użytkowych.*

3.4.9. Rozliczenie wody nastąpi według niżej podanych zasad.

3.4.9.1. Koszty zużycia wody rozlicza się według wskazań wodomierzy indywidualnych powiększone o 5% według ceny za 1m<sup>3</sup> dostawcy wody, wynikający z faktur dostawcy wody.

3.4.9.2. Koszty wynikające z różnicy odczytu wodomierza głównego i sumy zużycia wody według wodomierzy indywidualnych w budynku, powiększonych o 5%, obciążają koszty eksploatacji.

- 3.4.10. W przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia o tym administrację osiedla. Wodomierz zostanie rozplombowany i spisana będzie na tę okoliczność notatka. Po naprawie wodomierza i jego legalizacji należy go ponownie zgłosić do odbioru. Koszt ponownego założenia plomby ponosi użytkownik.
- 3.4.11. Rozliczenie w przypadku zgłoszonej przez użytkownika awarii wodomierza odbywać się będzie następująco:
- od dnia ostatniego prawidłowego odczytu wszystkich wodomierzy do dnia ponownego odbioru wodomierza po jego naprawie, obowiązuje przy rozliczaniu norma ustalona na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie to obowiązuje w przypadku awarii chociażby jednego z zamontowanych w mieszkaniu wodomierzy.
- 3.4.12. Stwierdzenie samowolnego zerwania lub naruszenia plomby, bądź innych form wstrzymywania wskazań chociażby jednego z zamontowanych wodomierzy upoważnia do rozliczenia w sposób następujący:
- od ostatniego rozliczenia do dnia stwierdzenia nieprawidłowości według normy 10 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc – w budynkach z centralną ciepłą wodą po 5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc woda zimna i ciepła.
- 3.4.13. Rozliczenie w przypadku oddania wodomierza do legalizacji będzie się odbywać następująco:
- do dnia rozplombowania wodomierza wg stanu z niego odczytanego,
  - w czasie przerwy w eksploatacji wg średniego zużycia za poprzedzający okres. Legalizacji wodomierza można dokonać do końca roku, w którym poinformowano o konieczności jej przeprowadzenia, natomiast okres wyłączenia z eksploatacji przy jego legalizacji nie może być dłuższy niż 1 miesiąc.
- 3.4.14. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy indywidualnych przy zmianie cen wody lub zakończeniu okresu rozliczeniowego, podstawą dokonania rozliczenia będzie:
- w przypadku odczytu zamykającego okres rozliczeniowy - średnie zużycie miesięczne wody z okresu rozliczeniowego poprzedzającego,
  - w przypadku odczytu pośredniego (przy zmianie cen wody) - stan wodomierza przyjmuje się jak przy ostatnim odczycie.
- 3.4.15. W przypadku kwestionowania przez użytkowników zużycia wody na wodomierzach w lokalu (mieszkaniu) postępuje się następująco:
- SSM dokona wymiany wodomierza na nowy,
  - zdemontowany wodomierz zostanie przedstawiony do sprawdzenia i legalizacji,
  - w przypadku stwierdzenia, że wodomierz jest sprawny, koszty zużycia wody oraz koszty legalizacji ponosi użytkownik lokalu (mieszkania),
  - w przypadku stwierdzenia, że wodomierz jest niesprawny, koszty zużycia wody zostaną naliczone, jako średnia zużycia za wcześniejszy okres rozliczeniowy. Koszty legalizacji i sprawdzenia ponosi SSM obciążając eksploatację.
- 3.4.16. Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym użytkownik powiadomiony jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty bez możliwości wprowadzania jakichkolwiek zmian.

### 3.4.17.

1) Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia.

2) Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczki opłaty za media na wniosek użytkownika lub w celu uniknięcia strat związanych ze znaczną zmianą kosztów ogrzewania lub dostarczenia wody.

### 3.5. Zasady rozliczania lokali niewyposażonych w wodomierze indywidualne.

3.5.1. Podstawą do naliczania należności za wodę w budynku, w mieszkaniach nieopomiarowanych jest ryczałt ustalony niniejszym regulaminem.

3.5.2. Lokale mieszkalne nie posiadające wodomierzy indywidualnych będą rozliczane ryczałtowo, przyjmując zużycie na każdą osobę zamieszkującą lokal, w wysokości 10 m<sup>3</sup>/miesiąc (po 5,0 m<sup>3</sup> zimnej i ciepłej wody).

3.5.3. Po każdym okresie rozliczeniowym następuje zmiana średniej zużycia wody na jedną osobę, która będzie obowiązywać do następnego rozliczenia.

### 3.5.4.

a) Obowiązkiem użytkownika lub najemcy lokalu jest umożliwienie dostępu do wodomierza osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, w celu sprawdzenia wskazania wodomierza i kontroli prawidłowości działania i montażu instalacji wodnej, wodomierza i plomb.

b) W mieszkaniu, które jest pustostanem i jest nieopomiarowane, zużycie wody należy przyjąć na poziomie 2m<sup>3</sup>/m-c/mieszkanie. Właściciel mieszkania zobowiązany jest o tym fakcie powiadomić administrację SSM, składając stosowne oświadczenie. Rozliczenie następować będzie w następnym miesiącu, od kiedy nastąpiło zgłoszenie.

W przypadku stwierdzenia, że oświadczenie jest nieprawdziwe, rozliczenie wody nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego.

### 3.6. Rozliczanie energii cieplnej do podgrzania wody.

3.6.1. Podgrzanie wody rozlicza się następująco:

3.6.1.1. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego użytkownik wnosi opłaty zaliczkowo wg ustalonej z poprzedniego rozliczenia normy zużycia ciepła potrzebnego na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody (w GJ) i przewidywanej ceny 1 GJ ciepła na podgrzanie wody.

3.6.1.2. Cena wynikowa do podgrzania wody zostanie wyliczona następująco:

a) zsumowane zostaną całkowite koszty mocy zamówionej do podgrzania wody (wg obciążeń dostawcy ciepła) dla wszystkich mieszkań, rozliczane na poszczególne mieszkania (tzw. opłata stała – obejmuje opłatę za moc zamówioną i przesył).

b) zsumowane koszty zużycia ciepła na podgrzanie wody w zasobach SSM. Podzielenie kosztów przez ilość pobranej ciepłej wody wg wodomierzy indywidualnych ustali cenę jednostkową podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w danym okresie rozliczeniowym dla zasobów SSM wyposażonych w ccw.

c) Odbiorca ccw obciążany będzie:

1.- opłatą stałą (koszt mocy zamówionej dla danego mieszkania zsumowany z kosztem przesyłu) – wyliczoną na 1 mieszkanie bez względu na ilość pobranej wody.

2. - opłatą wynikającą z ilości zużytej ccw ustalonej na podstawie pomiaru wodomierzy indywidualnych, przemnożoną przez, jednostkowy koszt uzyskany z opłaty zmiennej. Całością opłaty zmiennej poniesionej w zasobach SSM w danym okresie rozliczeniowym podzielonej przez sumę wykazanego zużycia w/g wodomierzy indywidualnych w tym okresie.

### *3.6.1.3. Bonifikata w opłatach za c.c.w.*

- 1) Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do podgrzania wody, jeżeli z powodu zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.*
- 2) Bonifikata przysługuje za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatur ciepłej wody użytkowej w wysokości stanowiącej równowartość:
  - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40°C,*
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeśli temperatura wody była niższa od 40°C.**

*Bonifikaty w opłatach rozlicza się z Użytkownikami w okresach miesięcznych wynikające z ilości dni braku dostawy wody. Udzielone Użytkownikom lokali bonifikaty, niezrekomensowane bonifikatami przyznawanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie dochodów gospodarki cieplnej Spółdzielni.*

*Brak ciepłej wody Użytkownik powinien zgłosić pisemnie w dniu stwierdzenia jej braku lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zgłoszenia w tym samym dniu.*

*Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności Użytkownika lokalu.*

*Planowana przerwa konserwacyjno-remontowa i awarie w dostawie ciepłej wody (po uprzednim zawiadomieniu Użytkowników), na okres nie dłuższy jak 14 dni nie stanowi podstawy do udzielenia bonifikaty.*

3.7. Wszelkie zmiany w opłatach za wodę związane ze zmianą użytkownika lub zmianami osobowymi w lokalach będą wprowadzane na podstawie informacji przekazanej przez administratora. Zmiany te będą obowiązywały od początku następnego miesiąca po zgłoszeniu przez użytkownika.

3.8. Rozliczenie ccw dla lokali użytkowych:

- a) koszty stałe – obliczone na podstawie obciążeń dostawcy ciepła ccw (opłata stała) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- b) koszty zmienne – obliczone na podstawie obciążeń dostawcy ccw (opłata zmienna) i wskazań wodomierzy zamontowanych w danym lokalu.

## **4. Tracą moc regulaminy:**

- Rozdz. 3 pkt. 2 Regulaminu GZM zatwierdzonego uchwałą RN nr 8/2007 z dnia 17.05.2007 r. oraz Aneks Nr 1\2011 treść do pkt. 2,3.

5. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM uchwałą nr 17/2013 z dnia 25.04.2013 r.

6. Regulamin niniejszy wchodzi w życie od 01.10.2013 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

mgr Barbara Prokop

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Tadeusz Kruczkiewicz