

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W SM „STROP”

Opłaty wnoszone na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 1

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać opłatę na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków – zwaną też w dalszej części niniejszych zasad **zaliczką**, jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokalu.
2. Zaliczki wnoszone są przez okres 12 miesięcy, a ich wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w danej nieruchomości/budynku.
3. Zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni biorąc za podstawę łączną cenę dostawy 1 m³ zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz miesięczną indywidualną normę zużycia wody w danym lokalu.
4. **Indywidualną normę zużycia wody** dla lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się według odczytów tych wodomierzy jako średniomiesięczne zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego, przy czym:
 - w pierwszym okresie rozliczeniowym normę zużycia wody dla lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się w wysokości 7m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zamieszkania w lokalu,
 - w pierwszym okresie rozliczeniowym – normę zużycia wody dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się w wysokości 2 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zatrudnienia w lokalu,
 - na wniosek użytkownika lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego wyposażonego w indywidualne wodomierze, w przypadku zmiany profilu działalności, normę zużycia wody ustala się w wysokości 2 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zatrudnienia w lokalu dla pierwszego okresu rozliczeniowego po zmianie profilu działalności, w następnym okresie zgodnie z zasadą określoną w pkt. 3 niniejszego paragrafu.
5. Normę zużycia wody dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się w wysokości dwukrotnej średniej normy zużycia wody wyliczonej zgodnie z § 4 pkt. 2 d) dla lokali danej nieruchomości / budynku.
6. Dla lokali o innym przeznaczeniu – indywidualnych garaży, wyposażonych w punkty czerpalne wody, nie pobiera się zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody, a rozliczenie zużycia następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w garażach.
 - 6.1. W przypadkach gdy rozliczenie, o którym mowa powyżej wykaże znacząco duże zużycie wody, Zarząd ustala dla takich lokali zaliczkę na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków indywidualnie, według odczytów wodomierzy zainstalowanych w garażu, z ostatniego okresu rozliczeniowego.

Okresy rozliczeniowe

§ 2

1. Okres rozliczeniowy kosztów zimnej wody obejmuje 6 miesięcy i pokrywa się z okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody w danej nieruchomości/budynku, a jego zakończenie przypada na: **31 marca oraz 30 września.**
2. Na wniosek zebrania mieszkańców danej nieruchomości Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu do 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego dla poszczególnych nieruchomości/budynków. Okres ten staje się obowiązkowy także dla rozliczeń ciepłej wody.
3. Dla nieruchomości/budynków posiadających indywidualne kotłownie, w których koszty centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody rozliczane są kompleksowo, warunkiem koniecznym dla ustalenia wydłużonego okresu rozliczeniowego jest, aby okresy rozliczeniowe centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody pokrywały się.
4. Okres rozliczeniowy może również ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu gdy wystąpi znaczny wzrost ceny wody od dostawcy.

Odczyty wskazań wodomierzy

§ 3

1. Odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest metodą zdalnego odczytu (drogą radiową lub impulsów elektrycznych) bądź bezpośrednio w lokalu.
2. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów / rozliczeń.
3. Termin zdalnego odczytu wodomierzy przypada na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego z tolerancją (plus, minus) 3 dni. W sytuacjach wyjątkowych, w razie braku możliwości przeprowadzenia w budynku / nieruchomości zdalnego odczytu o terminach odczytów wodomierzy użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – garaży, w których zainstalowano wodomierze będą powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem 2 tygodni, a użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych poprzez dostarczenie informacji na adres lokalu.
4. W przypadkach: zmiany cen dostawcy wody, konieczności dokonania kontroli zużycia itp. Spółdzielnia może zlecić specjalistycznej firmie wykonanie dodatkowego odczytu wskazań wodomierzy w budynku / nieruchomości w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli sprawności urządzeń, stanu plomb, połączeń, itp. oraz do umożliwienia dokonania odczytu wskazań wodomierzy zamontowanych wewnątrz lokalu każdorazowo w przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu, w terminie ustalonym przez Zarząd nie dłuższym niż 5 dni od daty powiadomienia.

- 5.1. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu nie z winy użytkownika lokalu i nie udostępnienia lokalu przez użytkownika z przyczyn obiektywnych (np. długi wyjazd, pobyt w szpitalu), ewentualne reklamacje rozliczenia rozpatruje się w trybie indywidualnym.
6. Uniemożliwienie dokonania odczytów w sytuacji, o której mowa w pkt 5 niniejszego paragrafu pomimo pisemnego powiadomienia dostarczonego do lokalu przez gospodarza budynku lub umieszczonego w skrzynce pocztowej lokalu jak również odmowa wymiany bądź legalizacji wodomierzy skutkuje uznaniem danego lokalu za lokal nieopomiarowany.
7. W sytuacji, o której mowa w pkt. 6 niniejszego paragrafu użytkownik lokalu nie ma podstaw z zastrzeżeniem pkt 5.1 do składania reklamacji w zakresie rozliczenia zużycia wody.

Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

§ 4

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia finansowego kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na poczet pokrycia wyżej wymienionych kosztów.
2. Należność za zużycie zimnej wody dla poszczególnych lokali w danym okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn indywidualnego zużycia oraz kosztu 1 m³ wody, przy czym:
 - a) dla lokali opomiarowanych, zużycie wody jest sumą wskazań wszystkich zamontowanych w lokalu wodomierzy wody zimnej oraz wodomierzy wody ciepłej;
 - b) dla lokali nieopomiarowanych przyjmuje się zużycie w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej w danej nieruchomości/budynku zdefiniowanej w pkt d
 - c) koszt 1 m³ wody przyjmowany jest na podstawie cen dostawcy wody, a w przypadku zmiany cen w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dopuszcza się przyjęcie cen uśrednionych z zastrzeżeniem §2 pkt 4;
 - d) **średnią normę lokalową zużycia wody** ustala się w każdym okresie rozliczeniowym jako iloraz sumy odczytów wszystkich indywidualnych wodomierzy w nieruchomości/budynku i ilości lokali opomiarowanych w tej nieruchomości / budynku.
3. Koszty odczytu i rozliczenia ponosi użytkownik lokalu proporcjonalnie do ilości zamontowanych wodomierzy.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 2 tygodni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku uznania reklamacji Spółdzielnia dokona stosownej korekty rozliczenia w terminie 6-ciu tygodni od momentu zakończenia przyjmowania reklamacji **z uwzględnieniem postanowień § 3 pkt 5.1.** Skutki finansowe uznanych reklamacji Spółdzielnia rozlicza z użytkownikami lokali budynku / nieruchomości korygując odpowiednio w następnym okresie rozliczeniowym kwotę poniesionych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

5. Spółdzielnia niezwłocznie po zaewidencjonowaniu rozliczeń z tytułu zużycia wody powiadomi użytkowników lokali o ich wyniku, przy czym:
 - 5.1. w przypadku wystąpienia niedopłaty ustali 2 tygodniowy termin do uregulowania należności z tego tytułu;
 - 5.2. w przypadku wystąpienia nadpłaty zaliczy ją w terminie 2 tygodni od zaewidencjonowania rozliczenia na poczet należnych opłat dla Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu;
 - 5.3. w sytuacji, o której mowa w pkt. 5.2. użytkownikowi lokalu przysługuje prawo innego, złożonego w formie pisemnej zadysponowania nadpłatą (z zastrzeżeniem pkt. 5.4)
 - 5.4. gdy na koncie lokalu występuje zadłużenie z tytułu odsetek bądź opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej Spółdzielnia występującą nadpłatę z tytułu zużycia wody zalicza w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty, wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy wody użytkownikom lokali nie przysługują odsetki od tej kwoty jak również od opłat wniesionych w okresie rozliczeniowym na poczet tych kosztów.
7. W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy wody Spółdzielnia nie nalicza odsetek od tej kwoty do końca terminu określonego w pkt. 5.1. niniejszego paragrafu.

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przypadkach szczególnych

§ 5

1. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w § 3 pkt 5 i pkt 6 (tj. nieudostępnienie wodomierzy do odczytu, odmowa wymiany bądź legalizacji wodomierzy) lokal opomiarowany zostanie rozliczony tak jak lokal nieopomiarowany tj. zgodnie z zasadami zapisanymi w § 4, pkt 2, ppkt „b”, „c”.
2. Lokal, o którym mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu będzie traktowany w następnym okresie rozliczeniowym jak lokal nieopomiarowany, a wskazania wodomierzy za ten czas nie będą brane do rozliczenia z zastrzeżeniem zapisu z pkt. 3.
3. Lokal o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2 niniejszego paragrafu zostanie ponownie wpisany do ewidencji lokali opomiarowanych w następnym okresie rozliczeniowym po ustaniu przyczyn dla których był traktowany jako lokal nieopomiarowany, a **rozliczenie nastąpi zgodnie z zapisami zawartymi w §4 pkt 2 ppkt a) z zastrzeżeniem, że wskazania wodomiarów obejmują pełny okres rozliczeniowy.**

Okresów w których lokal taki był rozliczony według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych nie rozlicza się ponownie, jednak w przypadku stwierdzenia w tych okresach zużycia wody wyższego niż przyjęte dla lokali nieopomiarowanych, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do dokonania dopłaty za powstałą różnicę, w terminie określonym w § 4 pkt 5.1.
4. W przypadku nie noszącego znamion ingerencji użytkownika uszkodzenia wodomierza, do celów rozliczenia przyjmuje się dla tego urządzenia zużycie wody

z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a w przypadku jego braku rozlicza się taki lokal na podstawie średniej normy lokalowej zużycia zimnej wody w danej nieruchomości/budynku w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym. Wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu wodomierzy nie uwzględnia się w rozliczeniu.

Powyższa zasada ma zastosowanie również w przypadku wymiany urządzenia na inne sprawne w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

5. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, bądź innego uszkodzenia noszącego znamiona ingerencji użytkownika, do rozliczenia przyjmuje się zużycie wody zimnej w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej dla danej nieruchomości/budynku w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym, jednak nie mniej niż w wysokości indywidualnej normy zużycia wody przyjętej do ustalenia wymaganej zaliczki.

Wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu wodomierzy nie uwzględnia się w rozliczeniu.

6. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego całej nieruchomości/budynku a obowiązek uregulowania należności z tego tytułu spoczywa na przejmującym lokal, posiadającym tytuł prawny do lokalu w dniu dokonania rozliczenia.
7. Koszty odprowadzenia ścieków rozliczane są razem z kosztami zużycia wody poprzez zastosowanie łącznej ceny dostawcy, obejmującej cenę dostawy 1m³ wody oraz cenę odprowadzenia 1 m³ ścieków.

Rozliczenie kosztów wody technologicznej w poszczególnych budynkach / nieruchomościach oraz opłaty wnoszone na poczet tych kosztów.

§ 6

1. Okres rozliczeniowy wody technologicznej pokrywa się z okresem rozliczeniowym wody zimnej w danym budynku / nieruchomości.
2. Koszty zużycia wody technologicznej oblicza się jako różnicę pomiędzy kosztami wody zimnej poniesionymi przez Spółdzielnię w danej nieruchomości/budynku a kosztami wody rozliczonymi z indywidualnymi użytkownikami lokali w danym okresie rozliczeniowym.
3. Koszty wody technologicznej ustalone zgodnie z pkt 2 rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – lokale użytkowe w danej nieruchomości/budynku.
4. Należności z tytułu rozliczenia wody technologicznej stanowią składnik opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i powinny być uregulowane:
 - w przypadku użytkowników lokali mieszkalnych **w terminie 2 tygodni** od terminu powiadomienia przez Spółdzielnię;
 - w przypadku użytkowników lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych **w terminie 2 tygodni** od daty zaewidencjonowania wyniku rozliczenia na koncie opłat.

5. Opłata na poczet kosztów wody technologicznej wnoszona jest przez okres 12 miesięcy jako stały składnik opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.
 - 5.1. Wysokość opłaty ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem prognozy zużycia wody oraz wyników rozliczeń kosztów wody technologicznej we wcześniejszych okresach.
 - 5.2. Opłata ta podlega rozliczeniu w terminach ustalonych dla rozliczenia kosztów zimnej wody.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, regulacyjnych lub plomb, a także niezwłocznie zgłosić wszelkie budzące wątpliwości wskazania wodomierzy, mogące świadczyć o ich wadliwym działaniu.
2. W przypadku uszkodzenia, noszącego znamiona ingerencji użytkownika, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z naprawą, legalizacją, bądź wymianą urządzenia.
3. Koszty wymiany urządzeń po upływie ważności cechy legalizacyjnej oraz koszty naprawy urządzeń z zastrzeżeniem zapisu z pkt. 2 pokrywane są z funduszu remontowego.

§ 8

Zasady niniejsze uchwalone przez Radę Nadzorczą SM „STROP” w dniu 22.02.2010r. uchwałą nr 7/10 wchodzi w życie z dniem 01.04.2010r.