

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 99/2011
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”
w Gdańsku
z dnia 15 września 2011 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CHEŁM”
W GDAŃSKU**

**REGULAMIN ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY
W ZASOBACH MIESZKALNYCH, POMIESZCZENIACH
OGÓLNODOSTĘPNYCH, GARAŻACH I LOKALACH
UŻYTKOWYCH**

(tekst jednolity)

GDAŃSK 2011 r.

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami],
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze [Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami],
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku, w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr 1/2011 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 29.06.2011 r.,
4. Ustawy z dnia 07 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków [Dz.U. z 2001r., Nr 72, poz. 747, z późniejszymi zmianami].

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zakres regulacji

1. Zasady określone w tym regulaminie stosuje się do wszystkich, znajdujących się w zasobach Spółdzielni:
 - a) lokali mieszkalnych,
 - b) lokali użytkowych,
 - c) pomieszczeń ogólnodostępnych,
 - d) garaży zużywających wodę zimną i ciepłą.
2. Regulamin ustala zasady rozliczania poniesionych przez Spółdzielnię kosztów za dostawę do nieruchomości (budynków) wody i odprowadzenie ścieków.
3. Zasady rozliczenia kosztów podgrzania wody dla celów użytkowych określa odrębny regulamin.

§ 2

Definicje pojęć

Określenia użyte w tym regulaminie oznaczają:

1. **koszty dostawy wody** - rozumie się przez to wydatki z tytułu uiszczanych przez Spółdzielnię opłat dostawcom zewnętrznym za dostawę wody do nieruchomości (budynków) i odprowadzenie ścieków,
2. **nieruchomość** — rozumie się przez to budynek znajdujący się w zasobach SM „CHEŁM”,
3. **użytkownik** - rozumie się przez to właściciela lokalu, osobę której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje inny tytuł prawny do lokalu albo osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
4. **urządzenia pomiarowe** - rozumie się przez to wodomierze dopuszczone do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami,
5. **wodomierz główny** - rozumie się przez to wodomierz dokonujący pomiaru ilości wody zimnej dostarczanej bezpośrednio przez dostawcę wody do nieruchomości,
6. **wodomierz rozliczeniowy** - rozumie się przez to wodomierz dokonujący pomiaru ilości wody zimnej dostarczanej do nieruchomości pośrednio

z hydroforni zasilającej kilka nieruchomości, którego wskazanie nie jest podstawą rozliczeń z dostawcą wody a służy wyłącznie rozliczeniu zużycia wody na danej nieruchomości,

7. **wodomierz domowy** - rozumie się przez to wodomierze wody zimnej i wody ciepłej, zainstalowane w lokalu lub na klatce schodowej w celu opomiarowania zużycia wody zimnej i ciepłej w danym lokalu lub innym pomieszczeniu,
8. **wodomierz w stacji podgrzania wody** - rozumie się przez to wodomierz dokonujący pomiaru ilości wody do podgrzania dostarczanej do stacji podgrzania wody,
9. **wodomierz w hydroforni** - rozumie się przez to wodomierz dokonujący pomiaru ilości wody zimnej dostarczanej bezpośrednio przez dostawcę wody do hydroforni,
10. **odczyt rozliczeniowy** - rozumie się przez to odczyt wskazań wodomierzy wykorzystywany do rozliczeń, wykonywany przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika lub inną upoważnioną osobę,
11. **odczyt kontrolny** - rozumie się przez to odczyt wskazań i kontrolę stanu wodomierza, wykonywaną przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika lub inną upoważnioną osobę,
12. **bilansowanie odczytów** (wskazań wodomierzy) - rozumie się przez to zestawienie za dany okres rozliczeniowy zużycia wody na podstawie odczytu wskazań wodomierza głównego lub rozliczeniowego z sumą zużycia wody z odczytów wodomierzy domowych i sumą normatywnego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych (jeżeli takie lokale występują w danym budynku),
13. **zaliczka** - przedpłata, wnoszona w cyklu miesięcznym na poczet kosztów zużycia wody w okresie rozliczeniowym,
14. **węzeł** – rozumie się przez to miejsce wyposażone w urządzenia pomiarowe, z odczytów których dokonywane są rozliczenia z dostawcami mediów,
15. **koszty GZM** - koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni,
16. **wskazanie wodomierza** – różnica między wskazaniem wodomierza z końca okresu rozliczeniowego a wskazaniem tego wodomierza z początku okresu rozliczeniowego.

§ 3.

Koszty dostawy wody dla nieruchomości.

1. Koszty dostawy wody ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Wysokość tych kosztów wynika z wystawionych dla Spółdzielni faktur za dostawę wody, zawierających cenę 1m³ wody i odprowadzenia ścieków oraz ilość wody dostarczonej przez dostawcę mierzoną według:
 - a) wskazań wodomierza głównego (należącego do dostawcy wody) na wejściu do nieruchomości - w tym przypadku koszty przypisane są ściśle do danej nieruchomości, albo
 - b) wskazań wodomierza dostawcy wody w hydroforni (należącego do dostawcy wody) - w tym przypadku koszty dla poszczególnych nieruchomości liczone są proporcjonalnie do sumy wskazań wodomierzy domowych w obrębie tych nieruchomości lub proporcjonalnie do wskazań wodomierzy rozliczeniowych w przypadku nieruchomości wyposażonych w takie wodomierze.
3. Wysokość kosztów dostawy wody zużytej do podgrzania zaewidencjonowane w węźle – ustala się na podstawie wskazania wodomierza w stacji podgrzania wody i dzieli się pomiędzy poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy wskazań wodomierzy domowych ciepłej wody użytkowej w obrębie tych

nieruchomości.

§ 4.

Okresy rozliczeniowe

1. Ustala się dwa okresy rozliczeniowe w danym roku kalendarzowym: od dnia 01 stycznia do 30 czerwca danego roku kalendarzowego (pierwszy okres rozliczeniowy) oraz od dnia 01 lipca do 31 grudnia tego roku (drugi okres rozliczeniowy).
2. Rozliczenia zużycia wody na podstawie wodomierzy domowych w stosunku do naliczonych zaliczek dokonuje się dwa razy w roku, tj. po pierwszym okresie rozliczeniowym w terminie do dnia 31 lipca oraz po drugim okresie rozliczeniowym w terminie do 31 stycznia roku następnego.
3. Pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody (zimnej i do podgrzania) Spółdzielnia dokonuje dwa razy w roku, tj. po pierwszym okresie rozliczeniowym w terminie do dnia 31 sierpnia oraz po drugim okresie rozliczeniowym w terminie do 31 marca roku następnego.

§ 5.

Wodomierze

1. Warunkiem uznania wskazań wodomierzy domowych za podstawę do rozliczenia kosztów jest:
 - a) techniczna sprawność wodomierzy (*przepływ nominalny 1,5 m³/h*),
 - b) nienaruszone plomby,
 - c) ważna cecha legalizacyjna (*okres ważności wynosi 5 lat*),
 - d) brak śladów ingerencji w pracę i konstrukcję wodomierza,
 - e) podpisana przez strony umowa na rozliczanie wg wskazań wodomierzy,
 - f) podpisany przez użytkownika lokalu oraz Spółdzielnię protokół odbioru montażu wodomierzy domowych, przy czym w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania takiego protokołu ze strony użytkownika uważa się, że lokal nie jest wyposażony w wodomierze.
2. Lokale nie wyposażone w wodomierze - do czasu prawidłowego zainstalowania wodomierzy spełniających warunki określone w ust. 1 - rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale IV.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalu stanowią własność użytkownika.
4. Wszystkie koszty związane z zakupem, legalizacją, wymianą, montażem lub naprawą wodomierzy ponosi właściciel wodomierzy.
5. Zakupu wodomierzy użytkownik lokalu dokonuje za pośrednictwem lub pod nadzorem Spółdzielni, gwarantującym dobór wodomierzy do warunków pracy instalacji (m. in. ciśnienie, zasilanie, przepływ nominalny, średnica króćców mocujących). W szczególności Spółdzielnia może podjąć decyzję w sprawie jednolitego typu wodomierza montowanego na danej nieruchomości oraz decyzję w sprawie zasad spłaty należności za montowane wodomierze.
6. Montażu wodomierzy w lokalu dokonują tylko upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy oraz inne wskazane przez Spółdzielnię osoby, warunki techniczne określa Spółdzielnia.
7. Odbioru i plombowania wodomierzy dokonują wyłącznie upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy lub inne, upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania użytkownika lokalu o kończącej się ważności legalizacji i obowiązku wymiany wodomierzy z co najmniej trzymiesięcznym wyprzedzeniem.

Rozdział III
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ
I CIEPŁEJ W NIERUCHOMOŚCIACH WIELOLOKALOWYCH

§ 6.

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody z użytkownikami lokali znajdujących się w nieruchomości, w której wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze domowe, następuje w trzech etapach.
2. **Etap I - miesięczne wnoszenie zaliczek** na poczet pokrycia kosztów dostawy wody ustalanych przez Spółdzielnię według poniższych zasad:
 - a) Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet pokrycia kosztów dostawy wody ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody zimnej i ciepłej za poprzedni okres rozliczeniowy w danym lokalu oraz aktualnej ceny 1 m³ wody stosowanej przez dostawcę wody w rozliczeniach ze Spółdzielnią.
 - b) Do czasu ustalenia wysokości nowej zaliczki obowiązuje zaliczka w dotychczasowej wysokości.
 - c) Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może ustalić opłatę zaliczkową indywidualnie dla danego lokalu.
 - d) Dla nowych lokali wysokość pobieranej zaliczki za pierwszy okres rozliczeniowy - licząc od dnia postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika do daty pierwszego odczytu wodomierzy ustala Spółdzielnia na podstawie średniego zużycia wody w zasobach Spółdzielni wyliczonego na 1 osobę. Wniosek do Zarządu Spółdzielni w sprawie wysokości przedmiotowej zaliczki wraz z uzasadnieniem kieruje Dział Techniczny Spółdzielni.
 - e) Miesięczne zaliczki wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla opłat eksploatacyjnych, tj. wraz z opłatą czynszową za dany miesiąc.
 - f) Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w wysokości ceny 1 m³ wody lub zmiana innych warunków umowy mająca wpływ na wysokość kosztów, to dopuszcza się korektę ustalonych zaliczek. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. **Etap II - półroczne rozliczenie zaliczek**, które następuje poprzez zbilansowanie wniesionych za ten okres zaliczek z kosztami zużycia wody, wynikającymi ze wskazań wodomierzy domowych wody ciepłej i zimnej w tym okresie – z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) Spółdzielnia dokonuje odczytu rozliczeniowego wodomierzy domowych (w m³ do jednego miejsca po przecinku) - dwa razy w roku odpowiednio w miesiącu czerwcu i w miesiącu grudniu dla poszczególnych okresów rozliczeniowych, wyznaczając podstawowe terminy odczytów i powiadamiając o nich użytkowników lokali poprzez ogłoszenia w gablotach budynków i na stronie internetowej, z tygodniowym wyprzedzeniem. Dla odczytów wodomierzy dokonywanych drogą radiową zawiadomienie o terminie odczytu nie jest konieczne. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w terminie podstawowym odczytujący pozostawia informację z numerem telefonu w celu uzgodnienia indywidualnego terminu odczytu. Odczyty wykonywane są w dni robocze, w godzinach popołudniowych a w soboty przez cały dzień. Odczytu

- kontrolnego Spółdzielnia może dokonać w dowolnym terminie.
- b) Do ilości zużycia wody wynikającej z odczytu rozliczeniowego dodaje się iloczyn średniego dziennego zużycia wody w okresie pomiędzy początkiem danego okresu rozliczeniowego a datą odczytu i liczby dni pozostających do końca bieżącego okresu rozliczeniowego od daty odczytu. Wynik tej sumy staje się podstawą do półrocznego rozliczenia zaliczek.
 - c) Rozliczenie Spółdzielnia sporządza w formie wydruku i przekazuje użytkownikowi lokalu w terminach określonych w § 4 ust. 2.
Wydruk ten zawiera:
 - ✓ dane adresowe użytkownika lokalu,
 - ✓ rodzaj medium,
 - ✓ określenie wodomierza (numer lub/i alternatywne określenie np. „zw kuchnia”),
 - ✓ stany poprzednie i bieżące wodomierza wraz z datami okresu rozliczeniowego,
 - ✓ zużycie wody (wyliczone jako różnica pomiędzy stanem bieżącym a poprzednim wodomierza),
 - ✓ ceny jednostkowe wody,
 - ✓ należności (wyliczone jako iloczyn zużytej wody oraz jej ceny),
 - ✓ naliczone zaliczki,
 - ✓ niedobór/nadpłata (wyliczony jako różnica pomiędzy należnościami a naliczonymi zaliczkami),
 - ✓ naliczenie nowej zaliczki wraz ze wskazaniem daty, od której nowa zaliczka obowiązuje,
 - ✓ podstawy dokonania nowych naliczeń.
 - d) Wykazaną na wydruku różnicę (nadpłata, niedobór) użytkownik rozlicza ze Spółdzielnią poprzez korektę opłaty czynszowej w miesiącu następującym po okresie rozliczeniowym.
 - e) Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze półrocznego rozliczenia zaliczek nie przeprowadza się.

Przyjmuje się faktyczne zużycie wody na poziomie wynikającym z zastosowania ryczału określonego na podstawie § 8 ust. 1.

4. Etap III - półroczne rozliczenie niedoborów, tj.:

- a) różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy domowych zimnej wody,
 - b) różnicy między wskazaniem wodomierza rozliczeniowego a sumą wskazań wodomierzy domowych zimnej wody w danej nieruchomości,
 - c) różnicy między wskazaniem wodomierza w hydroforni, pomniejszonym o wskazania wodomierza w stacji podgrzania wody, a sumą wskazań wodomierzy rozliczeniowych, którą przypisuje się do poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do wskazań wodomierzy rozliczeniowych,
 - d) różnicy między wskazaniem wodomierza w stacji podgrzania wody a sumą wskazań wodomierzy domowych ciepłej wody użytkowej.
5. Półroczne rozliczenie niedoborów odbywa się z uwzględnieniem następujących zasad:
- a) do sporządzenia przedmiotowego rozliczenia wykorzystuje się zużycie wody ustalone na podstawie ust. 3 lit. a) i b) oraz zużycie wody ustalone na podstawie odczytów wodomierzy głównych lub rozliczeniowych oraz wodomierza w stacji podgrzania wody przy odpowiednim zastosowaniu zasady opisanej w ust. 3 lit. b),
 - b) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze domowe przyjmuje się zużycie

- wody na poziomie ryczału,
- c) Rozliczenie Spółdzielnia sporządza w formie wydruku i przekazuje użytkownikowi lokalu w terminach określonych w § 4 ust. 3.
- Wydruk ten zawiera:
- ✓ dane adresowe użytkownika lokalu,
 - ✓ rodzaj medium,
 - ✓ określenie wodomierza (numer lub/i alternatywne określenie np. „zw główny”),
 - ✓ stany poprzednie i bieżące wodomierzy wraz z datami odczytów,
 - ✓ sumę zaliczek na dostawę wody - naliczonych dla nieruchomości,
 - ✓ sumę kosztów dostawy wody do nieruchomości,
 - ✓ różnicę pomiędzy sumą zaliczek na dostawę wody - naliczonych dla nieruchomości a sumą kosztów dostawy wody do nieruchomości (wykazaną jako niedobór lub nadpłatę),
 - ✓ wynik rozliczenia zużytej wody (zimnej i ciepłej) za poprzednie półrocze, dokonane według algorytmów opisanych w § 8,
 - ✓ naliczone ogółem w okresie rozliczeniowym kwoty zaliczek na poczet zużycia wody w lokalu,
 - ✓ koszty wynikające z dostawy wody (zimnej i ciepłej) do lokalu,
 - ✓ różnicę kwot pomiędzy naliczoną zaliczką na poczet zużycia wody a kosztem dostawy wody zimnej i wody do podgrzania dla danego lokalu (wykazaną jako niedobór lub nadpłatę),
 - ✓ ceny jednostkowe wody,
 - ✓ stan salda na dzień wykonania wydruku bez rozliczenia wody,
 - ✓ kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
6. Wykazaną na wydruku różnicę (jako nadpłata lub niedopłata) użytkownik rozlicza ze Spółdzielnią poprzez korektę opłaty czynszowej w miesiącu następującym po miesiącu, w którym użytkownik lokalu otrzymał wydruk.
7. Dopuszcza się przedstawienie rozliczenia zużycia wody na jednym wydruku, łącznie z rozliczeniem kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej.

§ 7

1. Wykonując pełne rozliczenie kosztów dostawy wody dla poszczególnych okresów rozliczeniowych, tj. półroczne rozliczenie zaliczek (§ 6 ust. 3) i półroczne rozliczenie niedoborów (§ 6 ust. 4), Spółdzielnia bilansuje faktycznie poniesione koszty dostawy wody (przypisane dla danej nieruchomości) z dochodami (wpływami) uzyskanymi na pokrycie tych kosztów w postaci naliczonych zaliczek.
2. Rozliczenia wody zimnej i ciepłej dla nieruchomości przeprowadza się według następujących zasad:
 - a) dla **nieruchomości z bezpośrednią dostawą wody zimnej (z wykorzystaniem wodomierza głównego)** - użytkowników obciąża się kosztami wynikającymi z ilości zużytej wody zimnej wskazanej przez wodomierze domowe (operacja ta stanowi etap II rozliczeń) powiększonymi o koszty określone w § 6 ust.4 lit. a), które są przypisywane użytkownikowi lokalu proporcjonalnie do ilości wody zimnej zużytej w lokalu, wskazanej przez wodomierze domowe w danym lokalu (operacja ta stanowi etap III rozliczeń),
 - b) dla **nieruchomości z pośrednią dostawą wody zimnej (z wykorzystaniem wodomierza w hydroforni i wodomierzy rozliczeniowych oraz wodomierza w stacji podgrzania wody)** - użytkowników obciąża się

- kosztami wynikającymi z ilości zużytej wody zimnej wskazanej przez wodomierze domowe (operacja ta stanowi etap II rozliczeń), powiększonymi o:
- koszty określone w § 6 ust. 4 lit. b), którymi obciąża się użytkownika lokalu proporcjonalnie do ilości wody zimnej zużytej w lokalu wskazanej przez wodomierze domowe w danym lokalu,
 - koszty określone w § 6 ust. 4 lit. c) przypisane do danej nieruchomości, którymi obciąża się użytkownika lokalu proporcjonalnie do ilości wody zimnej zużytej w lokalu wskazanej przez wodomierze domowe w danym lokalu.
- c) dla **dostawy wody ciepłej do nieruchomości** - użytkowników obciąża się kosztami wynikającymi z ilości zużytej ciepłej wody użytkowej, wskazanej przez wodomierze domowe ciepłej wody, powiększonymi o koszty określone w § 6 ust.4 lit. d), którymi obciąża się użytkownika lokalu proporcjonalnie do ilości ciepłej wody użytkowej zużytej w lokalu, wskazanej przez wodomierze domowe ciepłej wody w tym lokalu.
3. Jeżeli w wyniku pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody stwierdzona zostanie dodatnia różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego lub rozliczeniowego (a także wodomierza w stacji podgrzewania wody, gdy woda jest podgrzewana w stacji) a sumą wskazań wodomierzy domowych w lokalach, oznacza to, że poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy wody do nieruchomości nie zostały pokryte zaliczkami ustalonymi na poczet tych kosztów przez użytkowników, w danym okresie rozliczeniowym. Różnica ta obciąża koszty rozliczenia wody i dzielona jest według zasad opisanych w § 7 ust 2.
 4. Jeżeli w wyniku pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody stwierdzona zostanie ujemna różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego lub rozliczeniowego (a także wodomierza w stacji podgrzewania wody, gdy woda jest podgrzewana w stacji) a sumą wskazań wodomierzy domowych w lokalach, oznacza to, że poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy wody do nieruchomości zostały pokryte z nadwyżką zaliczkami ustalonymi na poczet tych kosztów przez użytkowników, w danym okresie rozliczeniowym. Różnica ta zmniejsza koszty rozliczenia zużycia wody i dzielona jest według zasad opisanych w § 7 ust 2.
 5. Zasady rozliczeń opisane w § 6 i § 7 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w więcej niż jeden wodomierz główny lub rozliczeniowy.

Rozdział IV

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ W LOKALACH NIE WYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE

§ 8

1. Ustala się obowiązek wnoszenia **miesięcznych opłat** na poczet pokrycia kosztów dostawy wody z zastosowaniem ryczału w wys. **16 m³** na osobę łącznie (tj. **6 m³** wody zimnej + **10 m³** wody ciepłej) oraz aktualnej ceny 1 m³ wody stosowanej przez dostawcę wody w rozliczeniach ze Spółdzielnią.
2. Przy każdej zmianie cen dostawy wody wysokość zaliczki będzie ulegała zmianie.
3. O zmianie wysokości zaliczki użytkownik lokalu jest informowany przez Spółdzielnię.

Rozdział V

ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH UŻYTKOWYCH, POMIESZCZENIACH OGÓLNODOSTĘPNYCH I GARAŻACH

§ 9

1. W **lokalach użytkowych** koszty dostawy wody - w rozumieniu nadanym w Rozdziale II, § 2 ust. 1 - są rozliczane na podstawie comiesięcznych odczytów wodomierzy, dokonywanych przez upoważnionych pracowników Spółdzielni. Na podstawie tychże odczytów Spółdzielnia wystawia fakturę obciążającą użytkownika lokalu. Koszty zużycia wody dla lokalu, który mieści się w nieruchomości, zmniejszają koszty danej nieruchomości.
2. W **pomieszczeniach ogólnodostępnych** znajdujących się w danej nieruchomości, w stosunku do którego lokatorzy nie wyrazili zgody na trwałe zablokowanie punktów czerpalnych wody (zimnej lub ciepłej), rozliczenie kosztów zużycia wody następuje na podstawie odczytów wodomierzy, dokonywanych w terminach określonych w § 6 ust. 3 lit. a). Rozliczenie zużycia wody w danym pomieszczeniu Spółdzielnia sporządza po każdym okresie rozliczeniowym, w terminie 15 dni od upływu terminu odczytów wystawiając fakturę dla użytkownika. Koszty zużycia wody dla pomieszczenia ogólnodostępnego, który mieści się w nieruchomości, zmniejszają koszty danej nieruchomości.
3. Koszty zużycia wody **na potrzeby robót przez wykonawców** są rozliczane na podstawie zamontowanego dodatkowo wodomierza (spełniającego warunki § 5 ust.1), który jest traktowany jako podlicznik ilości pobranej wody a uzyskane z tego tytułu wpłaty zmniejszają koszty nieruchomości.
4. Koszty zużycia wody w **garażach** rozliczane są w okresach półrocznych, tj. do 30 czerwca oraz 31 grudnia, na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w garażach. Odczytów tych wodomierzy dokonuje pracownik Spółdzielni i na tej podstawie użytkownik garażu otrzymuje fakturę za koszt zużytej wody.

Rozdział VI

ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NARUSZAJĄCYCH ZASADY USTALONE W REGULAMINIE

§ 10

1. W przypadku wystąpienia awarii wodomierza niezawinionej przez użytkownika - użytkownik będzie obciążony średnim zużyciem wody, z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz był sprawny. Do naliczenia wysokości tego obciążenia przyjmowane są ceny wody i koszty podgrzania obowiązujące w okresie zużycia.
2. W przypadku stwierdzenia nieuprawnionej ingerencji w wodomierz (zablokowania wodomierza, zerwania plomb lub zakłócania prawidłowego jego działania), celowego uszkodzenia lub demontażu wodomierza użytkownik będzie obciążony za cały okres rozliczeniowy ryczałtem ustalonym, jak dla lokalu nie wyposażonego w wodomierz i rozliczony wg zasad dla tych lokali, zawartych w Rozdziale IV.
3. W przypadku użytkownika wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji użytkownik lokalu zostanie obciążony tak, jak dla lokalu nie wyposażonego w wodomierz, począwszy od początku okresu rozliczeniowego do momentu wymiany wodomierza na wodomierz odpowiadający warunkom § 5 ust. 1.
4. W przypadku uniemożliwienia Spółdzielni dokonania rozliczeniowego lub kontrolnego odczytu wodomierzy, użytkownik lokalu rozliczony zostanie w sposób określony w ust. 2.
5. W sytuacji określonej w ust. 3 i ust. 4 w szczególnych i udokumentowanych przypadkach losowych Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od obciążenia ryczałtowego, o którym mowa w ust. 2, na rzecz obciążenia według zasad określonych w ust. 1.

Rozdział VII

ZASADY OBCIĄŻANIA KOSZTAMI WODY LOKALI ZGŁOSZONYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW JAKO NIEZAMIESZKAŁYCH

§ 11

1. Lokale zgłoszone jako niezamieszkałe powinny być wyposażone w wodomierz posiadające aktualną cechę legalizacyjną. W takim przypadku lokal jest rozliczany wg zasad określonych w Rozdziale III.
2. W lokalach, o których mowa w ust. 1 - użytkownik ma obowiązek udostępnienia wodomierzy do odczytu kontrolnego dokonywanego przez Spółdzielnię na pisemne wezwanie dostarczone dla użytkownika na adres korespondencyjny.
3. Jeżeli lokal zgłoszony przez użytkownika jako niezamieszkały nie jest wyposażony w wodomierz lub jest wyposażony w wodomierz, ale użytkownik nie udostępnia wodomierzy do odczytów kontrolnych Spółdzielni - stosuje się zasady rozliczania określone w Rozdziale IV, przyjmując, że w lokalu tym korzysta z wody ilość osób wynikająca z ilości m² p.u. lokalu podzielonych przez 15. Każdą liczbę uzyskaną z takiego wyliczenia zaokrągla się zawsze w górę do pełnych jednostek i przyjmuje jako ilość osób korzystających z wody.
4. Lokale zgłoszone do Spółdzielni jako wolne w sensie prawnym są zabezpieczone kaucją w wysokości 500,00 zł. do momentu ostatecznego

rozliczenia mediów (zużycie zimnej wody) jednak nie dłużej niż na okres 24 miesięcy.

Rozdział VIII

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZWIĄZANE Z ROZLICZANIEM WODY

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Dokonywanie odczytów wodomierzy w terminach wskazanych w niniejszym Regulaminie.
2. Rozliczanie zużycia wody zgodnie z niniejszym Regulaminem.
3. Korygowanie opłat zaliczkowych w ciągu okresu rozliczeniowego w indywidualnych przypadkach na uzasadniony wniosek użytkowników i w sytuacjach stwierdzenia dużego zróżnicowania zużycia wody po przeprowadzeniu odczytu kontrolnego.
4. Zakładanie plomb na wodomierzach.
5. Rozpatrywanie reklamacji dotyczących rozliczeń.

§ 13

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Niezwłoczne pisemne powiadomienie Spółdzielni o uszkodzeniach lub niesprawnych wodomierzach.
2. Umożliwienie dostępu do mieszkania w terminach odczytów rozliczeniowych,
3. Zapewnienie swobodnego (umożliwiającego odczyt) dostępu do wodomierza,
4. Udostępnienie mieszkania w celu dokonania odczytu kontrolnego na żądanie Spółdzielni.

REKLAMACJE ROZLICZEŃ

§ 14

1. Użytkownik lokalu może złożyć pisemną reklamację wykonanego rozliczenia, zawierającą wyczerpujące uzasadnienie, **w terminie 14 dni** od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Reklamacje uznane za słuszne, wynikające z postanowień regulaminu, obciążają koszty danego węzła w następnym okresie rozliczeniowym. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty uzyskane od dostawcy, dotyczące opłat za wodę dostarczoną do nieruchomości pomniejszają koszty dostawy wody do nieruchomości, której dotyczą..
3. Podstawą reklamacji rozliczenia nie może być umyślne niedostępnie lokalu dla wykonania odczytu wskazań wodomierzy w terminach ustalonych zarówno dla nieruchomości jak i dla indywidualnych użytkowników lokalu.
4. Reklamacja powinna zostać rozpatrzona **w terminie do 6-ciu tygodni** od daty jej wniesienia.
5. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia w

ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.

6. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej, od decyzji Zarządu dotyczącej złożonej reklamacji rozliczenia w terminie 14-tu dni od otrzymania decyzji. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje windykacji należności.

Rozdział IX

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE KOŃCOWE

§ 15

1. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2012 r. i zastępuje dotychczasowe dokumenty przyjęte do stosowania w rozliczeniach zużycia wody przyjęte na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
2. Zmiany cen dostawy wody nie powodują konieczności dodatkowych odczytów wodomierzy. Przyjmuje się, że zużycie wody w poszczególnych „okresach cenowych” jest proporcjonalne we wszystkich lokalach.
3. Do czasu likwidacji hydroforni dostarczających wodę zimną do nieruchomości niedobory wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza w hydroforni a sumą wskazań:
 - a) wodomierzy rozliczeniowych na nieruchomościach wyposażonych w te wodomierze, zasilanych z tej hydroforni - uznaje się za straty przesyłowe i rozlicza w kosztach GZM,
 - b) wodomierzy domowych na nieruchomościach nie wyposażonych w wodomierze rozliczeniowe, zasilanych z tej hydroforni – w części przekraczającej 10% uznaje się za straty przesyłowe i rozlicza w kosztach GZM.
4. Do czasu likwidacji stacji podgrzania wody, dostarczających ciepłą wodę użytkową do nieruchomości niedobory wody wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza w hydroforni a sumą wskazań wodomierzy domowych, zasilanych z tej stacji podgrzania wody - w części przekraczającej 10% uznaje się za straty przesyłowe i rozlicza w kosztach GZM.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Elżbieta Hulas

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

Janusz Grzenkowski