

Rady Nadzorczej z dnia 20 listopada 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody
w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK”**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 52 pkt. 1 ust. 22) Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Zatwierdzić **Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK”** stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Uchylić dotychczasowy Regulamin zużycia wody Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OPTYK”.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od **1 stycznia 2025 roku**.

głosowanie: (za 3 , przeciw - 0)

Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńska Małgorzata

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włosa Kacper

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „OPTYK”**

§ 1

Podstawy prawne

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2024 poz. 859 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
3. ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 593 z późn.zm.),
4. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 558 z późn.zm.),
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

6. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999, poz. 836 z późn.zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 poz. 725 z późn.zm.),
8. Statut Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK” w Warszawie.

§ 2

Określenia i zasady stosowania

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK” z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację zimnej wody lub opomiarowane punkty poboru wody.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się w tym regulaminie wartość dostarczonej zimnej wody i odprowadzania ścieków.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne oraz wodomierze zimnej wody zlokalizowane w lokalach lub stanowiące punkty poboru wody np. zieleni, kotłownia itp.
4. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwaściamiścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
5. Instalacja to instalacja wodociągowa zimnej wody oraz instalacja kanalizacyjna służąca odprowadzeniu ścieków.
6. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów zimnej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia z możliwością okresowych odczytów i rozliczeń. Spółdzielnia stosuje dla lokali rozliczenia kwartalne.
7. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
8. Zużycie wody to ilość wody wskazywana w m³ przez legalizowany wodomierz lokalowy wraz z modułem do radiowego odczytu i zabezpieczony plombą bezpieczeństwa.
9. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach lub w przypadku ich braku na podstawie dokumentacji lub inwentaryzacji budowlanej. Powierzchnię użytkową stosuje się w odniesieniu do wody technologicznej.
10. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku oraz wodomierze lokalowe), a także w innych okresach w przypadkach stwierdzenia alarmu wynikającego z ingerencji w wodomierz lokalowy.
11. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu wody, które wynikają z faktur od dostawcy zimnej wody tj. MPWiK na podstawie obowiązujących Taryf.

§ 3 Kalkulacja stawek

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę wody MPWiK, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Całkowite koszty zużycia wody określa się na postawie :
 - a. kosztów wody według wodomierza głównego w cenie zgodnej z obowiązującymi taryfami,
 - b. kosztów wody zliczonej dla budynku według wskazań wodomierzy lokalowych,
 - c. kosztów wody zliczonych w punktach poboru wody innych niż w lokalach (zielen, kotłownie itp.),
 - d. różnicę stanowi tzw. woda technologiczna.
3. Spółdzielnia ma opomiarowane wszystkie punkty poboru wody i prowadzi rozliczenia indywidualnie dla każdego lokalu lub punktu poboru.
4. Kalkulacja zaliczek określa średnie miesięczne zużycie wody za 11 miesięcy poprzedniego roku i stanowi ilość wody wprowadzoną do zaliczek za wodę dla poszczególnych lokali, po uwzględnieniu zużycia wody ze wszystkich wodomierzy zamontowanych w danym lokalu.
5. Cyklem rozliczeniowym jest rok, miesiąc lub kwartał lub inny dzień w przypadku zmiany ceny przez dostawcę wody.

§ 4 Rozliczenia

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty zużycia wody w wysokości $5 \text{ m}^3 / \text{osobę} / \text{miesiąc} \times \text{aktualna cena za } 1 \text{ m}^3$.
2. Ilość wody technologicznej wylicza się jako różnicę pomiędzy kosztami z faktur dostawcy MPWiK a rozliczeniami dla wszystkich wodomierzy w budynku i kalkuluje się raz w roku na rok następny. Różnicę kosztów zużycia wody rozlicza się na m^2 powierzchni użytkowej lokali w danym budynku, co stanowi wysokość składnika opłaty woda technologiczna w opłatach dla lokali.
3. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia zimnej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach minimum kwartalnych, jednak nie rzadziej jak 2 razy w roku według odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych.
4. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 10 dni od dnia odczytu .
5. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.
6. Koszty zimnej wody rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę wody w roku kalendarzowym według wskazań wodomierzy głównych (budynkowych).
7. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku oraz dla każdego lokalu.
8. Koszty wody, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
9. Rozliczenie kosztów wody technologicznej dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
10. W przypadku uszkodzenia wodomierza wody wszelkie koszty wymiany danego urządzenia wraz z kosztem materiałów ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług określonych w Spółdzielni lub kosztami zapłaconymi przez Spółdzielnię.
11. Jeżeli użytkownik lokalu nie umożliwi Spółdzielni dostępu do instalacji lub wodomierza, w celu oceny stanu technicznego lub naprawy lub dokonania ich odczytu albo użytkownik

- lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
12. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.
 13. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest uznaniem na saldzie lokalu poprzez zmniejszenie zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty. Zwrot nadpłaty jest możliwy tylko w przypadku zmiany właściciela – sprzedaży lokalu – proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu.
 14. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności nadpłata będzie rozliczana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
 15. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
 16. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomb legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.
 17. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.
 18. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia zimnej wody i wody technologicznej.
 19. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 5

Zaliczki

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody liczonego za 11 miesięcy z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów 1m³ zimnej wody w danym budynku. Do zaliczek za zimną wodę stosuje ceny wody i odprowadzania ścieków z obowiązującej Taryfy MPWiK.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
5. W przypadku znaczących zmian cen zimnej wody wysokość zaliczki za zimną wodę może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym, przy czym wymagany jest odczyt na dzień zmiany ceny lub dzień powzięcia wiadomości, a cena w zaliczce następuje od następnego miesiąca.
6. Zmiana ceny zimnej wody w zaliczce wymaga zawiadomienia z 14-dniowym wyprzedzeniem jako składnik niezależny od Spółdzielni, a wody technologicznej z 3-miesięcznym jako składnik zależny.

7. Zmiana ceny wody zimnej nie wymaga zatwierdzenia stawki przez Radę Nadzorczą i wynika z obowiązującej Taryfy.
8. Zmiana stawki dla wody technologicznej dla każdego budynku wymaga zaakceptowania przez Radę Nadzorczą.
9. Opłaty zaliczkowe za wodę rozłożone są w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
10. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów zimnej wody i wody technologicznej w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

§ 6

Wymiana legalizacyjna

1. Na czas koniecznych odczytów i wymian legalizacyjnych urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla służb technicznych. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. Wodomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
3. Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej i jednostkowej oraz legalizacji ponownej.
4. Kosztami demontażu, zamontowania i zaplombowania wodomierzy, modułu do odczytu, wodomierza i plomb bezpieczeństwa, ich uwierzytelnienia i legalizacji obciążony jest użytkownik lokalu.
5. Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni na podstawie wystawionej faktury VAT.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych tj. wodomierza z legalizacją wraz z modułem do radiowego odczytu lub dokonania odczytu np. kontrolnego lub konfiguracji po alarmie powstałym w wyniku ingerencji użytkownika.

§ 7

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK” w dniu 20 listopada 2024 r. Uchwałą nr 13 / 2024 i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania zużycia wody Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK”.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na tablicy informacyjnej w Biurze Spółdzielni, w informacji mailowej, przez udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika oraz poprzez umieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni po jej uruchomieniu. Udostępnianie w formie papierowej obciążone jest kosztem zgodnie z Regulaminem udostępniania dokumentów.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Lewanyńska MS

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„OPTYK”
04-282 Warszawa, ul. Grochowska 54

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Joanna Kozłowska

MS

