

Tekst ujednolicony

REGULAMIN

**rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego
montażu, wymiany wodomierzy lokalowych OSM**

uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 29/2018 z dnia 25.10.2018 r. i obejmujący zmiany wprowadzone:

- Uchwałą Nr 35/2018 z dnia 13.12.2018 r.
- Uchwałą Nr 21/2019 z dnia 27.06.2019 r.
- Uchwałą Nr 46/2019 z dnia 12.12.2019 r.
- Uchwałą Nr 22/2022 z dnia 25.08.2022 r.

Sierpień 2022

REGULAMIN

rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy lokalowych OSM.

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. Ustawa „Prawo o miarach” z dnia 11.05.2001 r. (t.j. Dz.U. 2018 r. poz. 376 z późn. zm.)
3. Inne powszechnie obowiązujące przepisy prawne oraz postanowienia Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Ileć w Regulaminie rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy lokalowych OSM użyte są poniższe słowa i sformułowania należy przez to rozumieć następujące odpowiadające im pojęcia:

Regulamin	- niniejszy Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy lokalowych OSM;
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;
woda i ścieki - zaliczka	- opłata za wodę i ścieki wyliczona przez Zarząd Spółdzielni podlegająca rozliczeniu po dokonaniu okresowych odczytów wodomierzy lokalowych;

woda, ścieki - ryczałt	- opłata za wodę i ścieki wyliczona przez Zarząd Spółdzielni nie podlegająca rozliczeniu w okresach rozliczeniowych;
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 budynkowy	- wodomierz pełniący rolę podlicznika, zamontowany w budynkach na os. 1000-lecia i Michalin;
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
opłata za odczyt	- opłata za odczyt wodomierza lokalowego (wodomierzy lokalowych)
Rozporządzenie	- 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.);

§ 2

1. Celem Regulaminu jest określenie podstawowych zasad rozliczania zużycia wody i odprowadzanie ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy lokalowych 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 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).

§ 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) 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 zamieszkałych w lokalu Spółdzielnia wprowadza do rozliczeń 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 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 (z winy użytkownika lokalu).

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. Wysokość opłat zaliczkowych może być zmieniona w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wzrost cen Taryfowych lub na złożone pisemne oświadczenie użytkownika lokalu.
4. Zmianę wysokości opłaty zaliczkowej wprowadza się do rozliczeń od 1 dnia następnego miesiąca po jej zgłoszeniu.
5. Użytkownik lokalu zużywający wodę do podlewania zieleni w tzw. przydomowym ogródku, wnosi opłaty za zużytą wodę (bez opłaty za ścieki) jeżeli rozliczenie takie wynika z umowy zawartej z OPWiK lub Hydrosferą Józefów i faktur wystawianych przez przedsiębiorstwo wodociągowe. Podstawą rozliczeń jest odczyt z wodomierza zaplombowanego przez dostawcę wody. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia opłaty abonamentowej za zaplombowany wodomierz.

§ 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 a także z powodu odmowy montażu, wymiany wodomierzy.
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 . a także z powodu odmowy montażu, wymiany wodomierzy.
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

Odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody dokonuje się drogą radiową, bez konieczności wejścia do lokalu, a rozliczenia dokonuje się według stanów wodomierzy na dzień 30.06. i 31.12 każdego roku. Odczytów wodomierzy dokonują pracownicy Spółdzielni.

§ 11

W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu w wyznaczonym terminie za rozliczany okres, koszty zużycia wody dla celów rozliczeń tego okresu pozostaną za ten okres na poziomie naliczonej zaliczki.

§ 12

1. Jeżeli w trakcie odczytu stwierdzono, że wodomierz w lokalu uległ uszkodzeniu lub wskazanie jest nieprawidłowe, to zużycie wody dla uszkodzonego wodomierza zostanie określone wg średniego zużycia za ostatnie trzy okresy rozliczeniowe i ilości osób zamieszkałych w tych okresach.
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 wskazaniami uszkodzonego wodomierza i wskazaniami nowego wodomierza.
3. W przypadku braku możliwości dokonania rozliczenia w oparciu o zapisy Regulaminu, decyzje w sprawie metody rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni, a o zastosowanej zasadzie informuje Radę Nadzorczą.

§ 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 w formie elektronicznego wydruku.
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 31.08.danego roku;
 - b) za okres lipiec-grudzień do 28.02.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 odprowadzania ścieków oraz podgrzewu wody za dany okres rozliczeniowy obciąża Użytkownika lokalu, który w chwili rozliczenia posiada tytuł prawny do lokalu lub zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

„§ 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 odprowadzania ścieków określona w miesięcznej opłacie ryczałtowej 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. Lokale nie udostępnione do montażu, wymiany wodomierzy w terminach określonych odpowiednio do treści § 20 będą obciążane i rozliczone za wodę i ścieki wg. opłat ryczałtowych dla 1 osoby w wysokości:
 - 1) osiedle Michalin - 15 m³
 - 2) osiedla Otwock - 15 m³;
 - 3) Zygmunta 19 - 15 m³ w tym podgrzanie wody 5 m³;
 - 4) osiedle Ługi - 15 m³ w tym podgrzanie wody 5 m³- (podgrzanie wody nie dotyczy Lecha 7A, Lecha 7A BIS).

§ 16

1. Różnica ustalona na koniec każdego roku obrotowego pomiędzy kosztami zakupu wody i odprowadzania ścieków a sumą rozliczonych z użytkownikami lokali opłat za

zużycie wody i odprowadzane ścieki oraz opłat ryczałtowych w danym budynku rozliczane będą proporcjonalnie do ilości m³ wody zużytej w lokalu (w tym ilości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty ryczałtowej) po odliczeniu kosztów wody i ścieków na cele gospodarcze (np. mycie klatek, dopuszczenie wody do instalacji grzewczej, zużycie wody poza budynkiem).

2. Obciążenie lokali z naliczaną opłatą za zużycie wody i ścieków oraz opłatą ryczałtową za wodę i ścieki różnicami o których mowa w ust. 1 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.
3. Wysokość i rozliczenie różnic ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

§ 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 indywidualnymi 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 odprowadzanie ścieki;
- 3) wnoszenia dopłat w przypadku, gdy zaliczki w rozliczonym okresie były niższe od kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalu.
- 4) wnoszenia dopłat o których mowa w § 16.
- 5) wnoszenia opłat „ eksploatacja – wodomierze” - za montaż, wymianę wodomierzy lokalowych.

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 użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat za wodę i ścieki;
- 5) organizowanie odczytów wodomierzy;
- 6) okresowe rozliczanie wody ścieków w lokalach;
- 7) montaż, wymiana, legalizacja wodomierzy.

VII. Zasady kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy oraz ustalania za nie opłat

§ 20

1. Celem kompleksowej wymiany wodomierzy w lokalach i punktach czerpalnych poza lokalami w poszczególnych budynkach jest usprawnienie systemu rozliczeń wody i ścieków oraz aktualizacja legalizacji wodomierzy poprzez montaż wodomierzy lokalowych z odczytem radiowym.
2. Wybór wykonawcy kompleksowej wymiany wodomierzy dokonany zostanie zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie udzielania zamówień na dostawy, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej: część I – bez udziału publicznych środków finansowych, część II – z udziałem publicznych środków finansowych.
3. Istotne warunki zamówienia a w szczególności w zakresie typu wodomierzy i systemu odczytu wodomierzy określi Zarząd.
4. Harmonogram wymiany wodomierzy w budynkach zostanie określony przez Zarząd i będzie uwzględniał w pierwszej kolejności stan ważności legalizacji wodomierzy lokalowych.
5. O terminie montażu wodomierzy w budynkach Spółdzielnia powiadomi mieszkańców ze stosownym wyprzedzeniem.
6. Przewiduje się w uzasadnionych przypadkach II termin montażu w odstępie 2 tygodni.
7. Lokale nie udostępnione w I i II terminie do montażu nowych radiowych wodomierzy w wybranym typie, będą rozliczane za wodę i odprowadzanie ścieków w formie ryczałtu określonego w § 15 niniejszego regulaminu.
8. W ramach kompleksowej wymiany wodomierzy zostaną również objęte lokale, które dotychczas nie posiadały wodomierzy i były rozliczane za wodę i odprowadzanie ścieków w formie ryczałtów.
9. Wodomierze lokalowe z chwilą ich zamontowania po raz pierwszy lub wymianie dotychczasowych na nowe, przechodzą w używanie użytkownika lokali i są elementem części wspólnej instalacji budynku.
10. Na użytkownika lokalu ciąży obowiązek sfinansowania kosztów wymiany lub montażu wodomierzy lokalowych poprzez wnoszenie miesięcznej opłaty „eksploatacja – wodomierze” (wraz opłatami za lokal).
11. W przypadkach wymiany wodomierzy lokalowych z ważną cechą legalizacyjną na nowe (w ramach kompleksowej wymiany), Zarząd Spółdzielni dopuszcza indywidualną bonifikatę dla tego lokalu uwzględniającą okres ważności dotychczasowej legalizacji.
12. Spółdzielnia jako zarządca budynków zobowiązana jest do prowadzenia w systemie informatycznym ewidencji wodomierzy obejmującym w szczególności:
 - adres lokalu i ilość wodomierzy;
 - typ zamontowanego wodomierza i sposób montażu;
 - numer wodomierza i datę ważności legalizacji;

- dane wodomierza głównego w budynku wraz z datą ważności legalizacji;
 - inne dane o wodomierzu niezbędne dla kompletności prawidłowej ewidencji.
13. Zabudowa przez użytkowników lokali pionów wodnych i kanalizacyjnych powinna umożliwiać swobodny dostęp do odczytu wodomierza, jak również do jego montażu, czy wymiany.
14. Opomiarowanie zużycia wody powinno obejmować wszystkie punkty czerpalne w lokalu i pozostałe punkty czerpalne w budynku.

VIII Postanowienia końcowe

§ 21

1. Zabrania się użytkownikom lokali montażu lub wymiany wodomierzy, dokonywania zmiany usytuowania wodomierzy, zrywania plomb montażowych i innych napraw instalacji wodnych.
2. W razie stwierdzenia przez Spółdzielnię nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy, jego celowego uszkodzenia, zerwania plomby przy tarczy odczytu oraz w punktach połączenia wodomierza z instalacją wody i innych niedozwolonych ingerencji w wodomierze – stosuje się odpowiednio § 15 niniejszego regulaminu.
3. Dopuszcza się rozliczenie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody wg nielegalizowanych wodomierzy lokalowych do czasu zakończenia kompleksowej wymiany wodomierzy lokalowych w danym budynku.
4. Koszty opłat abonamentowych ewidencjonuje się w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości budynkowych, których dotyczą.
5. Niniejszy regulamin dotyczy również właścicieli lokali posiadających odrębną własność.
6. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr /2018 w dniu 25.10.2018 r.
7. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2018 z dnia 15.02.2018 r.
8. Regulamin zostanie ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni www.otwockasm.com.pl

Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 29/2018 z dnia 25.10.2018 r., uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/2018 z dnia 13.12.2018 r., uchwałą Nr 21/2019 z dnia 27.06.2019 r., uchwałą Nr 46/2019 z dnia 12.12.2019 r., uchwałą Nr 22/2022 z dnia 25.08.2022 r.