

Regulamin
rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków
oraz kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaski Nowe" w Krakowie.

Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2024.0.757 t.j.). Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków w budynkach wielolokalowych, zgodnie z art. 26 oraz art. 6 pkt 3 tej ustawy.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r – Prawo energetyczne (Dz.U.z 2024 poz.266),
3. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy niniejszego Regulaminu.

A . Postanowienie ogólne

§ 1

Ilekoć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **lokalu nieopomiarowanym** - należy przez to rozumieć lokal, w którym nie zostały zamontowane wodomierze, zamontowano je nie na wszystkich ujęciach doprowadzających wodę do lokalu lub zamontowane wodomierze nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej z winy użytkownika lokalu;
- 2) **lokalu opomiarowanym** - należy przez to rozumieć lokal, w którym zamontowane zostały wodomierze na wszystkich ujęciach doprowadzających wodę do lokalu, posiadające ważną cechę legalizacyjną;
- 1) **spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski Nowe” w Krakowie,
- 2) **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) **okresie rozliczeniowym** - należy przez to rozumieć okres od 1 stycznia do 30 czerwca oraz okres od 1 lipca do 31 grudnia,
- 4) **wodzie gospodarczej** – należy przez to rozumieć wodę używaną do utrzymania czystości i do celów technicznych,
- 5) **MPWiK** – rozumie się przez to Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Krakowie,
- 6) **MPEC** – rozumie się przez to Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie,
- 7) **wodomierzu głównym** – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody zainstalowany na przyłączy wodociągowym do budynku.
- 8) **dysponencie lokalu** - należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Niniejszy regulamin został utworzony w celu wyeliminowania nieprawidłowości w rozliczeniu zużycia wody.
2. Pod pojęciem zużytej wody rozumie się wodę zimną oraz zimną przeznaczoną do podgrzania.
3. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odbywa się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na przyłączach do budynku i wynika z obciążeń spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe (MPWiK) na podstawie zawartej umowy.

SM

4. Koszty jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków do poszczególnych lokali oraz części wspólnych budynku podlegają rozliczeniom półrocznym tj. do 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.
5. Koszt opłat abonamentowych głównych wodomierzy (z faktur MPWiK) obciążają koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości.
6. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilość zużytej w tym lokalu wody.
7. Wszystkie zmiany w opłatach za wodę związane ze zmianą użytkownika lokalu lub zmianami ilościowymi osób zamieszkałych będą wprowadzone przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu lub protokołu zdawczo-odbiorczego. Zmiany te będą obowiązywały od początku następnego miesiąca po ich zgłoszeniu.
8. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zgłoszoną w formie pisemnego oświadczenia przez osobę legitymującą się tytułem prawnym do lokalu. Obowiązkowemu zgłoszeniu podlegają wszystkie osoby faktycznie zamieszkałe w danym lokalu bez względu czy są zameldowane na pobyt stały lub czasowy. Obowiązkiem osoby legitymującej się tytułem prawnym do lokalu jest informowanie spółdzielni na bieżąco o wszelkich zmianach w ilości zamieszkałych w lokalu osób.
9. Rozliczenie wody przy zmianie właściciela lokalu zostanie dokonane na podstawie odczytów z protokołu zdawczo-odbiorczego w obowiązujących okresach rozliczeniowych. W protokole zdawczo-odbiorczym powinny być zawarte dokładne odczyty wodomierzy, które pozwolą na precyzyjne określenie zużycia wody przez poprzedniego właściciela oraz na ustalenie stanu początkowego dla nowego właściciela. W powyższym rozliczeniu jednostkowy zmienny koszt podgrzania 1 m³ wody zimnej określony jest w wysokości wyliczonej na podstawie ostatniego rozliczenia kosztu podgrzania dla budynku, w którym ten lokal się znajduje.
10. Wodomierze ze zdalnym odczytem do ciepłej i zimnej wody są montowane i legalizowane przez Spółdzielnię oraz stanowią jej własność.
11. W związku z brakiem opomiarowania punktu czerpalnego wody używanej do celów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (woda gospodarcza), przyjmuje się ryczałt w wysokości 3% zużycia wody w całym budynku.
12. Po zamontowaniu wodomierza rejestrującego pobór wody w nieruchomości wspólnej, podstawą naliczenia zużycia wody będą wskazania tego wodomierza.
13. Wodę zużytą na cele gospodarcze wliczamy do kosztów eksploatacji danego budynku.
14. W przypadku wystąpienia awarii w lokalu koszty zwiększonego zużycia wody ponosi dysponent lokalu.

B. Rozliczenie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych

§ 3

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków każdego budynku rozlicza się w lokalach opomiarowanych jako iloczyn rzeczywistego zużycia wskazanego przez wodomierze indywidualne mieszczące się w lokalu oraz obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 1 m³ wody i ścieków.
2. Montaż wodomierzy innych niż dostarczone przez Spółdzielnię nie będzie podlegał odbiorowi i nie będzie stanowił podstawy do rozliczenia.
3. Indywidualny montaż wodomierza pobranego ze Spółdzielni jest możliwy tylko po wcześniejszym uzgodnieniu ze Spółdzielnią a warunkiem do naliczania należności za zużytą wodę według wodomierzy indywidualnych jest dokonanie przez Spółdzielnię technicznego odbioru ich montażu.
4. Po odbiorze wodomierza, do czasu ustalenia normy zużycia wody na lokal, przyjmuje się do naliczenia zaliczki na poczet kosztów za zużytą wodę jak dla lokali nieopomiarowanych. Na pisemny uzasadniony wniosek dysponenta lokalu można ustalić wysokość zaliczki w drodze indywidualnego uzgodnienia. Nową miesięczną zaliczkę w oparciu o wskazania wodomierza ustala się po co najmniej 3 miesięcznym okresie użytkowania wodomierza.
5. Dysponenti lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia wody, które stanowią iloczyn przyjętej normy zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym oraz ceny 1 m³ wody. Do jej ustalenia można zastosować średnie zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego danego

gub

lokalu mieszkalnego lub na pisemny i uzasadniony wniosek użytkownika lokalu ustalić wysokość miesięcznego zużycia w drodze indywidualnego uzgodnienia.

6. Wykazane w rozliczeniu wody za dany okres średnie zużycie zimnej i ciepłej wody nie powoduje automatycznie zmiany zaliczki na wodę w opłatach miesięcznych za lokal mieszkalny, chyba że różnica pomiędzy wpłacanymi zaliczkami a średnim zużyciem wody zimnej i ciepłej wykazuje znaczące różnice, wówczas zmiany zużycia wody w naliczonych opłatach zaliczkowych są wprowadzane.
7. W przypadkach braku odczytu z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, błędnego odczytu, awarii wodomierza z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, użytkownikowi za cały okres rozliczeniowy przypisuje się średnie zużycie m^3 wody z ostatniego okresu rozliczeniowego, w którym dokonano prawidłowego odczytu przeliczonego na 1 osobę zamieszkałą w lokalu.
8. Opłata zaliczkowa na wodę zimną i zimną do podgrzania ustalana jest w naliczeniach opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny w dwóch odrębnych pozycjach.
9. W rozliczeniu całkowitych kosztów wody należy uwzględnić ubytki lub nadwyżki wody powstałe w danym budynku posiadających wodomierze główne.
10. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, z uwzględnieniem naliczonych ryczałtów w poszczególnych nieruchomościach i z uwzględnieniem wody gospodarczej, stanowi ubytki.
11. Wartość ubytków rozliczna jest proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu w danej nieruchomości i stanowi odrębną pozycją w zawiadomieniu o rozliczeniu wody. Ubytki są ustalane przy każdorazowym rozliczeniu wody.
12. Rozliczenie kosztów zużycia wody dostarczane jest na piśmie do poszczególnych dysponentów lokali.
13. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody a zaliczkami wpłaconymi przez dysponentów lokali regulowane są następująco:
 - a) niedopłatę dysponent lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet bieżących lub przyszłych należności czynszowych lub wypłaca się na pisemny wniosek dysponenta lokalu,
 - c) nadpłatę w przypadku osób zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat za lokal.

C. Rozliczenie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych

§ 4

1. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal, w którym nie zamontowano wodomierzy rejestrujących zużycie wody we wszystkich punktach czerpalnych lub przynajmniej jeden z nich nie posiada legalizacji, bądź został uszkodzony.
2. Dla lokali nieopomiarowanych ilość zużytej wody w naliczeniach opłat czynszowych zostaje ustalony w formie ryczałtu w wysokości $6 \text{ m}^3/\text{m-c}$ wody zimnej oraz $3 \text{ m}^3/\text{m-c}$ wody zimnej do podgrzania na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.
3. Użytkowników lokali nieopomiarowanych obowiązuje opłata na pokrycie kosztów zużycia wody zimnej i zimnej do podgrzania wyrażona jako iloczyn ilości zużytej w lokalu wody określonej w formie ryczałtu w $\text{m}^3/\text{osobę}$ oraz obowiązującej w danym okresie ceny 1 m^3 zimnej wody. Wysokość ryczałtu zostaje określona w oparciu o postanowienia ust.2.
4. Właściciel lokalu jest zobowiązany do bieżącego zgłaszania na piśmie zmian liczby osób zamieszkujących w jego lokalu.
5. Wszelkie zmiany liczby osób zamieszkujących lokal powinny być zgłaszane do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę.
- a) Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków każdego budynku rozlicza się w lokalach nieopomiarowanych w wysokości wpłacanych opłat, to jest jako iloczyn określonych w § 4 ust.2 ryczałtów zużycia wody, ilości osób zgłoszonych jako zamieszkałe w lokalu mieszkalnym oraz ceny 1 m^3 wody i ścieków.

6. Różnice (ubytki) pomiędzy stanem wynikającym z rozliczenia zużycia wody w lokalach (opomiarowanych i nieopomiarowanych) oraz w nieruchomości wspólnej (woda gospodarcza) a stanem wynikającym z odczytu wodomierza głównego rozliczne są proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu zgodnie zapisami § 3 pkt. 8-10 (w przypadku lokali nieopomiarowanych zużycie wody w lokalu przy rozliczeniu ubytków określa się na podstawie ustalonych w regulaminie ryczałtów).

D. Rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację ciepłej wody użytkowej wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek na:
 - a) pokrycie kosztów zużycia zimnej wody do podgrzania,
 - b) pokrycie kosztów podgrzania wody – opłata zmienna,
 - c) pokrycie kosztów opłaty stałej podgrzania wody.
2. Sposób obliczenia miesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody do podgrzania został dla lokali opomiarowanych określony w § 3 ust.4, a dla lokali nieopomiarowanych w § 4 ust. 2-3.
3. Koszty podgrzania wody dzielą się na koszty stałe i zmienne.
4. Opłata stała i zmienna na podgrzanie wody rozliczana jest odrębnie i ustalana dla każdej nieruchomości, według zasady, iż w przypadku występowania kilku węzłów cieplnych w obrębie danej nieruchomości jednobudynkowej rozliczenie kosztów odbywa się dla całej nieruchomości, a nie w podziale na poszczególne węzły cieplne.
5. Miesięczną zaliczkę opłaty zmiennej na podgrzanie wody stanowi iloczyn określonej w sposób opisany w §. 3 ust.4 oraz w § 4 ust. 2-3 ilości podgrzanej wody (wody zimnej do podgrzania) oraz kosztu podgrzania 1 m³ wody wyliczonego w ostatnim rozliczeniu wody dla danej nieruchomości lub określonego na podstawie prognozowanych cen dostawy ciepła w przyszłym okresie oraz prognozowanego zużycia wody dla danego budynku. Decyzję w tym zakresie każdorazowo podejmuje Zarząd.
6. Jednostkowy koszt zmienny energii zużytej na podgrzanie 1 m³ wody dostarczonej do lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody użytkowej w danym budynku oblicza się jako iloraz sumy zafakturowanych przez dostawcę ciepła (MPEC) kosztów opłaty zmiennej za zakup i przesył ciepła zużytego do podgrzania wody (wyrażonego w GJ) w danym okresie rozliczeniowym i ilości zużytych w tym okresie m³ wody, ustalonej na podstawie odczytu sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w tym budynku.
7. Koszt opłaty zmiennej podgrzania wody dla danego budynku rozlicza się mnożąc ilość zużytej zimnej wody do podgrzania na podstawie rzeczywistych wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszczących się tym budynkiem oraz obliczonego według zasad określonych w ust. 6 jednostkowego zmiennego kosztu podgrzania wody w okresie rozliczeniowym dla określonej nieruchomości.
8. Miesięczną zaliczkę opłaty stałej na podgrzanie wody nalicza się od m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla wszystkich lokali mieszkalnych mieszczących się w budynku, niezależnie od tego czy podłączono w nim ciepłą wodę czy nie. Opłatę tą nalicza się według wzoru: jednostkowy koszt opłaty stałej podgrzania wody dla danego budynku x ilość m² powierzchni użytkowej w danym lokalu mieszkalnym.
9. Jednostkowy koszt stały dostawy energii cieplnej do budynku dla potrzeb ciepłej wody użytkowej wylicza się przez podzielenie sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów zakupu i przesyłu mocy zamówionej określonych na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła (MPEC) przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych mieszczących się w budynku.
10. Rozliczenia opłaty stałej podgrzania wody dokonuje się poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz jednostkowego kosztu opłaty stałej podgrzania wody w danym budynku wyliczonego w sposób określony w ust.9.

Shulw

JP

11. Rozliczenie kosztów opłaty stałej i zmiennej podgrzania wody dokonywane jest w okresach półrocznych, w terminach rozliczenia wody, zgodnie z **§2 ust.4 niniejszego Regulaminu**.

**E. Warunki techniczne demontażu i ponownego montażu wodomierzy indywidualnych
w mieszkaniach**

§ 5

1. Każdy użytkownik lokalu przed przystąpieniem do prac wymagających demontażu wodomierza zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni.
2. Plombowanie wodomierzy dokonuje się po technicznym odbiorze w obecności użytkownika lokalu.
3. Odbioru technicznego wodomierzy dokonuje upoważniony pracownik Spółdzielni.

F. Legalizacja wodomierzy

§ 6

1. Okres ważności cech legalizacyjnych ma być zgodny z obowiązującymi przepisami.
2. Koszt legalizacji wodomierzy ze zdalnym odczytem obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.
3. Zerwanie lub uszkodzenie cechy legalizacyjnej jest równoznaczne z utratą jej ważności.
4. Legalizacja jest wykonywana przez Spółdzielnię zgodnie z następującą procedurą:
 - a) wodomierz zostanie rozplombowany przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
 - b) spisana zostanie notatka stwierdzająca stan wodomierza,
 - c) rozliczenie za okres legalizacji nastąpi na podstawie średniego dobowego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli wodomierz nie zostanie ponownie zalegalizowany z winy dysponenta lokalu, po uprzednim wezwaniu pisemnym, rozliczenie za zużyty wodę będzie się odbywało jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 6.

G. Ogólne zasady eksploatacji wodomierzy

§ 7

1. Odczyt wodomierzy odbywa się zdalnie i jest realizowany przez Spółdzielnię
2. Dysponent lokalu po zapoznaniu się z warunkami eksploatacji wodomierza oraz niniejszym regulaminem w zakresie rozliczenia kosztów zużycia wody potwierdza własnoręcznym podpisem montaż wodomierza.
3. Na każde żądanie Spółdzielni dysponent lokalu zobowiązany jest do udostępniania wodomierzy do odczytu.
4. Zabrania się zabudowy wodomierzy w sposób uniemożliwiający ich odczyt i dostęp w celu sprawdzenia prawidłowości plombowania. W przypadku stwierdzenia zabudowy wodomierza w sposób uniemożliwiający sprawdzenie prawidłowości montażu lub plombowania rozliczenie za zużyty wodę będzie się odbywało jak dla lokali nieopomiarowanych.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomby legalizacyjnej, poboru wody poza układem, lokal zostanie rozliczony na podstawie wyższej z dwóch wartości: średnio dobowego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego lub ryczałtu jak dla lokalu nieopomiarowanego.
6. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się przy zaokrągleniu do pełnego metra sześciennego.
7. Niedopuszczalne jest naruszenie przez użytkownika lokalu plomb założonych przez Spółdzielnię i plomb fabrycznych na wodomierzu oraz samowolny demontaż wodomierzy bez wiedzy i zgody Spółdzielni. Wszelkie naruszenie plomb oraz samowolny demontaż powodować będzie utratę uprawnień do rozliczenia kosztów zużycia wody wg wskazań licznika indywidualnego. Użytkownik lokalu obowiązany jest zgłosić natychmiast po ich stwierdzeniu. Niepowiadomienie Spółdzielni o powyższym

Shuly

fakcie powoduje utratę uprawnień do rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierza indywidualnego. Uprawnieni przedstawiciele Spółdzielni mają prawo do dokonania kontroli prawidłowości działania wodomierza w każdej chwili.

8. W przypadku montażu wodomierzy przystosowanych do zdalnego odczytu na indywidualny wniosek dysponenta lokalu pokrywa on różnicę kosztów między ceną jednostkową wynikłą za montaż 1 wodomierza w trakcie realizacji zadania na całej nieruchomości a kosztami realizacji indywidualnego montażu.
9. Zabrania się ingerencji w system pomiarowy wodomierzy. W przypadku stwierdzenia ingerencji w system pomiarowy bez uzgodnienia ze Spółdzielnią dysponent lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów np. serwisu części itp.

H. Postanowienia końcowe

§ 8

1. W przypadkach nieujętych w regulaminie oraz w wyjątkowych sytuacjach decyzje o sposobie rozliczenia wody podejmie Zarząd Spółdzielni.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków należy zgłaszać pisemnie osobiście w siedzibie Spółdzielni, za pośrednictwem poczty tradycyjnej lub elektronicznej w ciągu 30 dni od daty jego doręczenia. Reklamacja powinna zawierać szczegółowy opis problemu oraz dokumenty potwierdzające jej zasadność (jeśli dotyczy). Spółdzielnia zobowiązana jest do rozpatrzenia reklamacji w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania i w przypadku jej uznania do dokonania korekty rozliczenia.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. "Piaski Nowe" Uchwałą nr 13/2025 w dniu 27.05.2025 r. i obowiązuje od dnia 1 lipca 2025 roku i jednocześnie wycofuje się dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i doprowadzania ścieków” z dnia 24.01.2023 r. zatwierdzony Uchwałą nr 2/2023 w dniu 24.01.2023 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....