

## Regulamin

### Rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania opłat z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi

#### §1

##### Podstawa prawna:

W związku ze zmianami uwarunkowań prawnych wynikających między innymi:

- z ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (DZ. U. 2021 poz. 868 z późn. zm.)
- z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (DZ. U. 2021 poz. 2273 z późn. zm.) oraz w oparciu o:
- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (DZ.U. 2021 poz. 648 z późn. zm.)
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. 2021 poz. 1208 z późn. zm.)
- Ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (DZ. U. Nr. 72 poz. 747 z 2001r. z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik"

wprowadza się następujące zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi.

#### §2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

#### §3

##### Definicje:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zagajnik" w Łodzi.
2. **Lokal** – lokal mieszkalny, usługowy lub o innym przeznaczeniu.
3. **Użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub użytkownik lokalu bez tytułu prawnego, faktycznie użytkujący ten lokal.
4. **Przedsiębiorstwo energetyczne** – inaczej dostawca energii cieplnej tj. podmiot zewnętrzny dostarczający ciepło do Spółdzielni na podstawie umowy dostawy ciepła.
5. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
6. **Urządzenie pomiarowe** – ciepłomierz, licznik wody ciepłej bądź podzielnik.
7. **Okres rozliczeniowy** – 6 miesięczny podział czasu dla którego dokonuje się rozliczenia kosztów ( od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku).

## §4

### **Rodzaje i podział kosztów podgrzania wody użytkowej :**

Koszty podgrzania wody użytkowej i dostarczonej do budynku obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie obciążeń za podgrzanie wody użytkowej przez przedsiębiorstwo energetyczne, na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych ciepła, zainstalowanych w węzłach oraz obowiązującej taryfy dla podgrzania wody użytkowej.

1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej zaliczamy:
  - a) ciepło dostarczone
  - b) usługi przesyłowe (opłata zmienna)

## §5

### **Postanowienia ogólne:**

1. Regulamin określa zasady rozliczania zakupu dostaw wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Zagajnik" w Łodzi.
2. Ilość dostarczonej wody ustala się na podstawie wskazań sprawnych technicznie wodomierzy głównych, za których stan techniczny odpowiada dostawca wody. Odczyty wodomierzy głównych dokonywane są w okresach miesięcznych przez dostawcę, który na tej podstawie wystawia faktury oddzielnie dla każdego węzła.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy dostarczanie wody w sposób ciągły bez zakłóceń oraz odprowadzanie ścieków, a także utrzymanie, eksploatacja i usuwanie awarii urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy będących własnością Spółdzielni (na odcinku od przyłącza do zaworu odcinającego w mieszkaniu).
4. Spółdzielnia posiada 14 węzłów, z których dostarczana jest zimna woda do budynków oraz 16 węzłów cieplnych wyposażonych w urządzenia do pomiaru energii zużytej do podgrzania wody użytkowej. Załącznik nr 1.
5. Ilość dostarczonej wody do lokalu lub pomieszczenia wyposażonego w wodomierz indywidualny ustala się w oparciu o odczyt sprawnego technicznie, posiadającego ważną cechę legalizacyjną, opłombowanego i właściwie zamontowanego wodomierza, który traktowany jest jako podlicznik.
6. Ilość dostarczonej wody do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego (miesięcznego ryczału) ustala się według normy:  
zw  $10\text{m}^3$  x ilość osób zamieszkałych w lokalu  
cw  $5\text{m}^3$  x ilość osób zamieszkałych w lokalu
7. Regulamin wprowadza stałą opłatę za podgrzanie wody użytkowej. W przypadku zużycia ciepłej wody (podgrzanie wody w stanie gotowości) w przedziale od  $0\text{m}^3$  do  $1\text{m}^3$ , wysokość opłaty stałej określona będzie następująco:  $1\text{m}^3$  x średnia cena stawek na węzłach.
8. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzenia ścieków jest  $\text{m}^3$ .
9. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody.

## §6

### **Montaż i odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych:**

1. Montaż wodomierzy w lokalach (podliczniki) dokonywany jest przez firmę wybraną na zlecenie przez SM "Zagajnik" zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, określonymi przez Zarząd (tj. sposób montażu, typ wodomierza).
2. Wodomierze w lokalu są własnością użytkownika lokalu, który ponosi koszty montażu, legalizacji, napraw lub wymiany wodomierzy w przypadku ich niesprawności.
3. Z czynności plombowania licznika sporządza się protokół odbioru, w którym należy

- wskazać nazwę urządzenia, numer fabryczny a także stan zużycia wody.
4. Gdy nastąpi zmiana użytkownika lokalu, rozliczenie odbywa się według stanu wodomierzy, wynikające z protokołu zdawczo – odbiorczego.
  5. Przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wstępu do lokalu w celu dokonania odczytów i kontroli wodomierzy.
  6. Każdy odczyt wodomierza przez przedstawiciela Spółdzielni musi być potwierdzony podpisem przez pełnoletniego użytkownika lokalu lub inną upoważnioną pełnoletnią osobę przebywającą w lokalu.
  7. Odczytu wskazań wodomierza dokonuje się z dokładnością dwóch miejsc po przecinku, zaokrąglając zgodnie z obowiązującą zasadą matematyczną.
  8. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonania odczytu wskazań wodomierza przez użytkownika lokalu i przekazanie w formie pisemnej wraz z podpisem.

## §7

### **Ogólne zasady rozliczania wody w lokalach mieszkalnych:**

1. Okres rozliczeniowy za który następuje rozliczenie opłat za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków oraz energii cieplnej zużytej do podgrzania wody na poszczególne lokale w budynku lub zespole budynków podłączonych do węzła przyjmuje się: od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku.
2. Rozliczenie kosztów i opłat za zużycie wody następuje również każdorazowo w przypadku zmian ceny wody oraz przy zmianie cen energii potrzebnej do podgrzania wody.
3. Opłaty za dostarczoną wodę, niezależnie od typu lokalu opomiarowanego lub nieopomiarowanego mają charakter zaliczek, których wysokość określona jest w karcie wymiaru opłat.
4. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużyciu wody (tj. ilości zużycia wody w  $m^3 \times$  stawka  $zł/m^3$ ) w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy oraz aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków.
5. W przypadku lokalu nieopomiarowanego wysokość zaliczki określa się zgodnie z **§5 pkt. 6.**
6. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są na koniec każdego okresu rozliczeniowego oraz przy zmianie cen.
7. Do kosztów zużycia wody zalicza się opłatę abonamentową naliczaną przez dostawcę za utrzymanie w gotowości urządzeń kanalizacyjnych.
8. Do kosztów zużycia wody zalicza się koszty wody gospodarczej wykorzystywanej do utrzymania czystości na klatkach schodowych lub podlewania roślin oraz koszty wody technicznej do uzupełnienia w instalacji zw i cw.
9. Na pokrycie kosztów wody gospodarczej, technicznej i opłaty abonamentowej pobierana jest opłata stała zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej. Nadwyżka pokrywa niedobory na zw.

## §8

### **Zasady rozliczania zimnej wody i kosztów podgrzania wody w lokalach użytkowych:**

1. Wszystkie lokale użytkowe w SM "Zagajnik" wyposażone są w wodomierze. Koszty zakupu, montażu oraz legalizacji obciążają bezpośrednio koszty lokali użytkowych.
2. Rozliczenie kosztów i opłat odbywa się w okresach miesięcznych.
3. Na podstawie dokonanych odczytów wystawiane są faktury obciążające najemców lokali użytkowych.
4. W przypadku niewielkiego zużycia wody do  $1m^3$  dopuszcza się wystawienie faktur na koniec okresów rozliczeniowych.
5. Koszty zużytej wody i energii do podgrzania dla lokali użytkowych rozliczane są co miesiąc w fakturach otrzymanych od dostawców, tym samym zmniejszając koszty lokali mieszkalnych.

6. Ceny zimnej wody ustalane są przez dostawcę.
7. Ceny energii do podgrzania wody wynikają z rozliczenia kosztów i zatwierdzone są Uchwałą Rady Nadzorczej.

## §9

### **Zasady rozliczania zimnej wody zużytej w budynku lub zespole budynków przyłączonych do węzła:**

1. Jeżeli suma zużytej zimnej wody wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych oraz ryczałtów ustalonych zgodnie z §5 pkt. 6 pokrywa się z wielkością zużycia wynikającą z otrzymanych faktur od dostawcy, podział kosztów na poszczególne lokale następuje dla lokali opomiarowanych wg wskazań wodomierzy indywidualnych, natomiast dla lokali nieopomiarowanych wg ryczałtu opłat za wodę.
2. Rozliczenie całości kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych dokonywane jest pomiędzy użytkownikami lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych na koniec roku rozliczeniowego, a powstałe różnice: niedobór (woda niezbilansowana) pokrywane są z opłaty abonamentowej.

## §10

### **Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej:**

1. Koszt podgrzania wody dla budynku lub zespołu budynków podłączonych do węzła ustalany jest na podstawie faktycznych kosztów podgrzania wody wyszczególnionych na fakturach wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne w oparciu o wskazania urządzenia pomiarowego w danym węźle ciepłowniczym za cały okres rozliczeniowy.
2. Ilość podgrzanej wody dla całego węzła ustalana jest w oparciu o sumę zużyć odczytanych z wodomierzy indywidualnych rejestrujących zużycie ciepłej wody w poszczególnych lokalach, powiększoną o ryczałty ustalone dla lokali nieopomiarowanych za cały okres rozliczeniowy.
3. Ilość energii zużytej do podgrzania wody określa się na podstawie wskazań zamontowanego w węźle ciepłomierza zliczającego energię zużytą na potrzeby podgrzania wody.
4. Cenę podgrzania wody dla całego węzła ustala się poprzez podzielenie kosztów o których mowa w pkt. 1 poprzez ilość zużytej wody, o której mowa w pkt. 2.  
Cenę podgrzania wody zatwierdza się Uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Po upływie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów podgrzania wody dla każdego z budynków na podstawie:
  - ilości wody pobranej do podgrzania na podstawie odczytów wodomierzy w poszczególnych lokalach,
  - Kosztu podgrzania wody. (ciepło dostarczone i usługi przesyłowe)

$$K_{pw} = \frac{\text{koszt energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody}}{\text{zużycie ciepłej wody (suma wskazań liczników indywidualnych)}}$$

7. Koszty podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez pomnożenie ilości zużytej ciepłej wody przez cenę podgrzania 1m<sup>3</sup> wody.
8. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w pkt. 7 do ustalenia zaliczek.
9. Rozliczenie całości kosztów dostarczonej energii niezbędnej do podgrzania wody dokonuje się pomiędzy użytkownikami lokali mieszkalnych opomiarowanych i nieopomiarowanych na koniec okresu rozliczeniowego. Pozostałe różnice (woda niezbilansowana) rozliczane są z opłaty abonamentowej.

## §11

### **Księgowanie rozliczeń , rozpatrywanie reklamacji:**

1. Różnica powstała pomiędzy wniesionymi przez użytkownika zaliczkami a faktycznie poniesionymi kosztami zostanie rozliczona w następujący sposób:
  - nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat lokalu
  - niedopłata zostanie zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu powinien uregulować przy najbliższej opłacie.
2. W uzasadnionych przypadkach na podstawie złożonego pisemnego wniosku przez użytkownika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach.
3. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone na piśmie.
4. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia lokalu, to różnica odpowiednio powiększa lub zmniejsza koszty następnego okresu.
5. Na wniosek użytkownika lokalu, dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznej zaliczki zgodnie z przewidywanym przez użytkownika zużyciem wody.
6. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia wody.

## §12

### **Postanowienia końcowe:**

1. Wodomierz indywidualny bez ważnej cechy legalizacyjnej (okres 5 lat) nie jest urządzeniem pomiarowym i nie stanowi podstawy dokonywania rozliczeń wody.
2. Odczyty urządzeń pomiarowych są dokonywane drogą radiową przez firmę zewnętrzną.
3. W razie zaistnienia nieprawidłowości odczytu użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu odczytu wodomierza w ustalonym terminie.
4. W przypadku gdy użytkownik nie udostępni lokalu w celu odczytu wody w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, wówczas rozliczenie następuje jak dla lokali nieopomiarowanych.
5. W przypadku stwierdzenia mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację, bądź wodomierz (np. zerwania lub uszkodzenia oplombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania na wodomierzu urządzeń zakłócających prawidłowość naliczeń licznika) rozliczenie wody następuje jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody Zarząd SM "Zagajnik" dokona pisemnego powiadomienia użytkownika o nałożonej karze w wysokości 50% kosztów rocznego zużycia wody niezbilansowanej.
7. W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza podstawą do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średnie zużycie wody z dwóch okresów.

## §13

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi i wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uchwała Nr ..... Rady Nadzorczej z dnia .....

## Załącznik nr 1

CO		ZW	
Węzeł	Blok	Węzeł	Blok
1	1	1	1
2	2,3,4	2	2,3,4
3	5,6	3	5,6
4	7,8	4	7,8
5	9,10	5	9,10
6	11	6	11
7	12	7	19
8	19	8	22
9	20	9	23
10	21	10	24
11	22	11	25,26
12	23	12	27
13	24	13	28
14	25,26	14	Hydr. 12,20,21
15	27		
16	28		

Uchwała Nr .....<sup>46</sup>...../RN/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia .....<sup>04. 10. 2023</sup>.....

*w sprawie: przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania opłat z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi*

Działając na podstawie § 43 ust.1 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi oraz na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

postanawia

### § 1

zatwierdzić Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania opłat z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

### § 3

Z dniem wejścia w życie Regulaminu, o którym mowa w § 1, traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania opłat z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/RN/2021 z dnia 05 stycznia 2021.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Zagajnik” w Łodzi  
mgr Klaudia Krajewska

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej  
SM „Zagajnik” w Łodzi  
Katarzyna Skonieczka