REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ
I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
W ZASOBACH FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity, Dz. U. 2019. 1437 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2018. 2268 ze zmianami),
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. 2018. 472),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 nr 8 poz.70),
5. Taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Bydgoszczy Sp. z o.o.

II. Postanowienia wstępne

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.
2. Cenę wody i odprowadzania ścieków oraz stawki opłat abonamentowych określa obowiązująca na terenie miasta Bydgoszczy taryfa zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków ustalana przez Dostawcę.
3. Rozliczeń za pobraną wodę, odprowadzone ścieki oraz abonament dokonuje się w okresach rozliczeniowych pomiędzy Dostawcą, Spółdzielnią a użytkownikami lokali na podstawie faktur otrzymanych od Dostawcy, wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych.

III. Definicje

§ 3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Dostawca** – przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne świadczące usługi zaopatrywania w wodę i odprowadzania ścieków na terenie Bydgoszczy,
2. **Spółdzielnia** – Fordońska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Bydgoszczy,
3. **Zasoby mieszkaniowe** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone przez Ministra Finansów,
4. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
5. **Budynek** – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach,
6. **Lokal** – samodzielna wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym (lokal mieszkalny) i innym (lokal użytkowy), posiadających udział w nieruchomości wspólnej,
7. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem

Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,

8. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania,
9. **Okres rozliczeniowy** – dla zasobów mieszkaniowych sześcio- lub dwunastomiesięczny okres rozliczania kosztów zużycia i zakupu mediów w nieruchomościach oraz wnoszenia zaliczek na te media przez użytkowników; czas trwania okresów rozliczeniowych i terminy rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały,
10. **Osoba** – oznacza faktycznie korzystającego z lokalu mieszkalnego lub stale zamieszkującego w lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc kalendarzowy,
11. **Jednostki rozliczeniowe** kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz opłat abonamentowych:
    a) metry sześcienne,
    b) liczba osób zamieszkałych w lokalu i w nieruchomości,
    c) liczba lokali w nieruchomości,
    d) powierzchnia użytkowa lokalu i nieruchomości,
    e) metry kwadratowe powierzchni utwardzonych i dachów.
12. **Urządzenia pomiarowe** – spełniające wymagania przyrządy pomiarowe:
    a) wodomierz główny – przyrząd pomiarowy Dostawcy, na podstawie którego prowadzone są rozliczenia za dostawę wody i odprowadzenie ścieków pomiędzy Dostawcą a Spółdzielnią,
    b) wodomierz indywidualny – przyrząd pomiarowy mierzący zużycie w lokalu lub wodomierz dodatkowy, wbudowany za wodomierzem głównym,
    c) licznik zbiorczy – przyrząd pomiarowy mierzący zużycie grupy lokali,
13. **Legalizacja** – zespół czynności prowadzący do spełnienia wymagań przez wodomierze, np. wymiana wodomierza na przyrząd nowy, legalizacja ponowna, legalizacja statystyczna,
14. **Lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie rozliczane na podstawie wskazań wodomierzy spełniających wymagania,
15. **Lokal nieopomiarowany** – lokal posiadający co najmniej jeden punkt poboru wody, którego instalacja nie jest wyposażona w wodomierze,
16. **Woda różnicowa** – różnica pomiędzy zużyciem zarejestrowanym przez Dostawcę na wodomierzach głównych w nieruchomości a sumą zużyć zarejestrowanych na wodomierzach indywidualnych w nieruchomości w okresie rozliczeniowym,
17. **Wody opadowe lub roztopowe –** wody będące skutkiem opadów atmosferycznych ujęte w zamknięte lub otwarte systemy kanalizacji.

IV. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych

§ 4

1. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz Dostawcy.
2. Okresy rozliczeniowe i terminy dostarczenia użytkownikom lokali rozliczeń kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków ustala Zarząd Spółdzielni formie uchwały.
3. W Spółdzielni stosowany jest system rozliczeń według poniższych zasad.
    a) Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dokonuje się okresowego obciążenia:
        - według zużycia dla lokali posiadających indywidualne wodomierze,
        - stosując średniomiesięczną normę wynikającą z poprzednich okresów rozliczeniowych obejmujących 12 miesięcy w przypadku braku odczytu wodomierza w lokalu,
        - wg normy zużycia określonej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w przypadku lokali mieszkalnych nieopomiarowanych,

- kosztami odczytów wodomierzy.

b) Dla lokali mieszkalnych nowo opomiarowanych przyjmuje się zaliczkę po 2,00 m^3 wody zimnej i ciepłej w miesiącu na zamieszkałą osobę dla każdego miesiąca do końca pierwszego okresu rozliczeniowego. Zaliczka ta podlega rozliczeniu w stosunku do faktycznego zużycia wody. W następnym okresie rozliczeniowym przedpłaty przyjmuje się z faktycznych zużyć okresu poprzedniego.

c) Ilość wody i odprowadzonych ścieków dla lokalu jest to suma ilości wody określona na podstawie wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej.

d) Dla lokalu, w którym znajduje się punkt poboru wody i odprowadzenia ścieków ustala się wysokość opłaty abonamentowej przypadającej na ten lokal. Koszt opłaty abonamentowej lokalu wynika z wielkości opłat abonamentowych i liczby lokali w nieruchomości.

e) Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustala się w następujący sposób:
   - W okresie rozliczeniowym dla danego lokalu mieszkalnego opomiarowanego mnożąc ilość zużytej wody zimnej i ciepłej i obowiązującą w tym okresie cenę wody i ścieków; do kosztów dodaje się koszt wody różnicowej przypadającej na ten lokal wynikający z liczby osób zamieszkałych w lokalu w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych w budynku w tym okresie oraz ceny wody i ścieków.
   - W okresie rozliczeniowym dla danego lokalu nieopomiarowanego przyjmuje się na 1 osobę miesięczną normę 5,4 m^3 zużycia zimnej wody i ścieków. Koszt wody i ścieków w okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn ceny wody i ścieków, ilości osób zamieszkujących i miesięcy w tym okresie. Rozliczanie zużyć wody na zasadach lokali indywidualnie opomiarowanych może nastąpić od początku okresu rozliczeniowego następującego po terminie montażu wodomierzy spełniających wymagania.

f) Wysokość zaliczki na poczet zużycia wody ustalana jest przez użytkownika lub przez Spółdzielnię na podstawie średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych.

W indywidualnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zastosować inne zasady rozliczania.

V. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych

§ 5

Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach użytkowych są następujące:

a) Lokale użytkowe nie posiadające indywidualnych wodomierzy, obciąża się kosztami za zużycie wody i odprowadzenie ścieków co miesiąc, zgodnie z normami zużycia naliczanymi przez dostawcę wody w fakturach obciążeniowych.

b) Lokale użytkowe posiadające indywidualne wodomierze i podłączone do instalacji wodociągowej budynku mieszkalnego za licznikiem zbiorczym, obciążane są kosztami za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w cyklach miesięcznych. Koszty te wynikają ze zużycia zarejestrowanego przez wodomierze, części wody różnicowej lokali użytkowych wprost proporcjonalnej do zużycia wody w lokalach użytkowych odniesionej do zużycia we wszystkich lokalach w nieruchomości i proporcjonalnej do zużycia w danym lokalu użytkowym w odniesieniu do pozostałych lokali użytkowych oraz obowiązującej ceny wody i ścieków.

c) Lokale użytkowe zasilane z odrębnej instalacji wodociągowej.
   - lokale użytkowe wolnostojące, które posiadają odrębny licznik wody, stanowiący własność dostawcy wody, obciążane są kosztami za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w cyklach miesięcznych, zgodnie z naliczeniami zawartymi w wystawionych przez dostawcę wody fakturach,

- lokale użytkowe opomiarowane w indywidualne wodomierze, usytuowane w kompleksie pawilonów zasilanych ze wspólnego przyłącza wodociągowego, wyposażonego w licznik zbiorczy wody, rozliczane są w cyklach miesięcznych według zużyć wynikających ze wskazań indywidualnych wodomierzy na podstawie odczytów, wodę różnicową rozlicza się wprost proporcjonalnie do zużyć w tych lokalach.

d) Koszty wynikające z opłat abonamentowych w zakresie dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych wyliczane są w następujący sposób:
   - gdy lokal użytkowy zasilany jest z niezależnego opomiarowanego przyłącza wodociągowego, koszty opłaty abonamentowej przypadają w równej części na każdego z użytkowników,
   - gdy lokal użytkowy zasilany ze wspólnego opomiarowanego przyłącza wodociągowego wyposażony jest w jeden wspólny punkt poboru wody i odprowadzenia ścieków, a korzysta z niego kilku najemców, koszt opłaty abonamentowej przypadający na lokal dzielony jest pomiędzy jego użytkowników,
   - gdy lokal użytkowy zasilany jest ze wspólnego opomiarowanego przyłącza wodociągowego i wyposażony jest tak, że każdy najemca posiada niezależny punkt poboru wody i odprowadzenia ścieków, to koszty opłaty abonamentowej przypadają na każdego z użytkowników (jak dla odrębnego lokalu),
   - w przypadku użytkowników w nieruchomości przy ul. Kleeberga 2, których lokale są zasilane z jednego wspólnego opomiarowanego przyłącza wodociągowego, koszty opłaty abonamentowej w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków rozliczane są według zasad określonych przez Zarząd Spółdzielni,
   - na zasadach określonych w umowie pomiędzy Spółdzielnią a najemcą lokalu użytkowego.

Lokale użytkowe obciążane są kosztami wody i ścieków w cyklach miesięcznych, chyba że umowy najmu stanowią inaczej.

VI. Opłata za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych

§ 6

1. Opłaty za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych uiszcza się na podstawie ustawy Prawo wodne.
2. Koszty za wody opadowe lub roztopowe przypadające na:
   a) daną nieruchomość rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali w tej nieruchomości,
   b) mienie spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali Spółdzielni.

VII. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody rejestrowanego przez wodomierze dodatkowe

§ 7

Za zużycia wykazywane przez wodomierze służące do podlewania ogródków przydomowych, które zostały odebrane pod względem technicznym i uznane przez Dostawcę wody, użytkownik obciążany będzie kosztami ustalonymi przez Dostawcę.

VIII. Rozliczanie

§ 8

1. Jeżeli wynik rozliczenia kosztów wody i ścieków stanowi:
   a) nadpłata, to zalicza się ją na poczet najbliższych opłat za lokal,
   b) niedopłata, to należy ją uregulować z opłatą za lokal w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia.
2. Jeżeli użytkownik posiada zadłużenie w opłatach za lokal, nadpłata z tytułu rozliczenia wody i ścieków zaliczona zostanie przez Spółdzielnię w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach.

3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach lub wypłacić nadpłatę.
4. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, przeprowadza się dodatkowy odczyt wodomierzy, na podstawie którego dokonuje się rozliczenia wody i ścieków po zakończonym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku przekazania lokalu przez Spółdzielnię nowemu użytkownikowi, jest on obowiązany uregulować opłaty wynikające ze wskazań wodomierzy od momentu przejęcia lokalu.
6. W przypadku zmiany użytkownika wynikającej m.in. z zawarcia umowy sprzedaży, darowizn lub zamiany, a także w wyniku dziedziczenia, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów ponosi użytkownik, który przejął lokal.
7. Dla lokali przejętych w drodze licytacji użytkownik ponosi koszty wody i ścieków od dnia jego przejęcia.
8. W nieruchomościach z węzłem cieplnym grupowym, wodę różnicową dla każdego budynku wylicza się proporcjonalnie do zużyć wodomierzy indywidualnych każdego budynku.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom uprawnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania w wyznaczonym terminie odczytów stanów wodomierzy, ich legalizacji, konserwacji i wymiany.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów:
    a) odczytów wodomierzy w okresie rozliczeniowym wykonanych przez firmę zewnętrzną, które wykazane są jako odrębna pozycja w rozliczeniu,
    b) wykonanego przez Spółdzielnię lub firmę zewnętrzną serwisu (w tym wymiany) wodomierza bądź modułu radiowego, gdy niesprawność lub uszkodzenie nastąpiły z przyczyn leżących po stronie użytkownika,
    c) nieuzasadnionej ekspertyzy lub sprawdzenia wodomierza,
    d) dodatkowego odczytu kontrolnego wykonanego przez firmę zewnętrzną na zlecenie użytkownika,
    e) eksploatacji i utrzymania urządzeń do uzdatniania wody.

IX. Postanowienia ogólne

§ 9

1. W okresach ustalonych przez obowiązujące przepisy Spółdzielnia zleca wykonanie w opomiarowanych lokalach legalizacji wodomierzy indywidualnych celem spełnienia przez te urządzenia określonych prawem wymagań.
    a) Spółdzielnia informuje o dwóch terminach prac z tygodniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie komunikatów w klatkach schodowych; osoby posiadające adres korespondencyjny powiadamiane są w formie pisemnej listem zwykłym.
    b) Po zakończeniu czynności związanych z pierwszym montażem lub wymianą wodomierzy Spółdzielnia obciąża Użytkownika lokalu mieszkalnego kosztami montażu lub wymiany wodomierzy w sześciu miesięcznych ratach.
    c) Na legalizację użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi przez pięć lat, co miesiąc, przedpłatę w wysokości 1/60 planowanego kosztu legalizacji wodomierzy. Planowany koszt legalizacji wodomierzy oraz wysokość i okres wnoszenia przedpłaty ustala Zarząd Spółdzielni. Przedpłata jest rozliczana w wymiarze opłat po wykonaniu legalizacji, w stosunku do rzeczywistych kosztów tej czynności.
    d) Jeżeli użytkownik nie wyrazi zgody (w formie pisemnej) na przedpłaty określone w § 9 ustęp 1 pkt c, to zapłaty za kolejne legalizacje lub wymiany wodomierzy zobowiązany jest dokonać jednorazowo po wykonaniu usługi.
    e) Opłaty wymienione w § 9 ustęp 1 pkt b i c stanowią składniki opłat wyszczególnione na wydruku wymiaru opłat.

2. Użytkownik lokalu mieszkalnego posiadający wodomierze rejestrujące pobór wody do podlewania ogródków przydomowych zobowiązany jest do pokrycia kosztów wykonanej przez Spółdzielnię wymiany wodomierzy oraz do pokrycia kosztów plombowania i odbioru tych wodomierzy wykonanych przez Dostawcę. Powyższą opłatę zobowiązany jest wnieść jednorazowo po dokonaniu legalizacji.
3. Jeżeli lokal nie zostanie udostępniony do prac określonych w § 9 ust. 1 lub stwierdzone zostanie uszkodzenie wodomierza albo plomby, koszty za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków ustala się od początku okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem miesiąca, w którym stwierdzono nieprawidłowości lub nabyto wiedzę o nie wykonaniu legalizacji wodomierzy jak za lokal nieopomiarowany. Przywrócenie rozliczania zużyć wody, na zasadach lokali indywidualnie opomiarowanych, może nastąpić od początku okresu rozliczeniowego, następującego po terminie montażu sprawnych wodomierzy z aktualną cechą legalizacji, zaplombowanych i odebranych pod względem technicznym lub po terminie wymiany uszkodzonych plomb. Termin następnej legalizacji wymienionych wodomierzy będzie zgodny z terminem legalizacji pozostałych wodomierzy w nieruchomości.
4. Z pisemnym żądaniem udostępnienia mieszkania w celu przeprowadzenia legalizacji lub wymiany uszkodzonego wodomierza albo plomby, występuje Spółdzielnia niezwłocznie po stwierdzeniu, że lokal nie został udostępniony do powyższego. Za wykonanie legalizacji wodomierzy w trzecim, dodatkowym terminie użytkownik obciążany jest kosztami w wystawionej przez Spółdzielnię refakturze.
5. Jeżeli lokal mieszkalny nie zostanie udostępniony w celu dokonania odczytu stanów wodomierzy, to dalsze okresy zostaną rozliczone według średniego zużycia wynikającego z odczytanych stanów wodomierzy, z poprzednich okresów rozliczeniowych obejmujących 12 miesięcy. Przyjęte zużycia zostaną skorygowane do rzeczywistych.
6. Wszelkie prace na instalacji wodociągowej skutkujące utratą ciągłości i prawidłowości pomiaru zużycia wody przez zainstalowany wodomierz lub przez moduł radiowej transmisji danych znajdujący się na wodomierzu, użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni przed ich rozpoczęciem.
7. W przypadku rozliczania lokali w najmie, zasady rozliczeń oraz wymagania dotyczące przyrządów pomiarowych określone są w niniejszym regulaminie lub w umowach pomiędzy wynajmującym a najemcą lokalu.

§ 10

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 05.11.2019 r. z mocą obowiązującą od dnia 06.11.2019 r.
2. Z dniem 06.11.2019 r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków w zasobach Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27.08.2013 r. z późniejszymi zmianami.

Niniejszy tekst Regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej Fordońskiej SM:

- ***Nr 2/1/2024 z dn. 16.01.2024 r. – Aneks Nr 1,***
- ***Nr 7/2/2024 z dn. 20.02.2024 r. – Aneks Nr 2.***