

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA
WODY I ODPROWADZENIA SCIEKÓW W LOKALACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDYNKA”**

Wrocław 02.09.2009

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W LOKALACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDYNKA”

§ 1 Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. nr 72 z 2001 r. poz. 747 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. nr 63 poz. 636),
4. Ustawa z dnia 21.06 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 z 2001 r. poz. 733 z późniejszymi zmianami),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690),
6. Umowy zawarte między specjalistycznymi podmiotami a Spółdzielnią Mieszkaniową „Jedynka” na dostawę wody i odbiór ścieków,
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka”.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Zakres obowiązywania regulaminu

1. Regulamin określa:
 - a) zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków – zwanych dalej kosztami wody i ścieków,
 - b) zasady montażu i użytkowania urządzeń pomiarowych- wodomierzy,
 - c) prawa i obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka”, zwanej dalej „Spółdzielnią”, oraz osób posiadających tytuły prawne do lokali wchodzących w skład zasobu Spółdzielni i lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, zwanych dalej użytkownikami lokali, w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy dostawcami tych usług, (zwanym dalej „dostawcą”) a użytkownikami lokali.
3. Koszty wody i ścieków wskazane w fakturach dostawcy ustalane są na podstawie wskazań budynkowych wodomierzy głównych oraz obowiązującej taryfy opłat za wodę i ścieki, a następnie rozdzielane (rozliczane) na poszczególnych użytkowników lokali w danej nieruchomości lub grupie budynków, zwanej dalej nieruchomością.
4. Koszty wody i ścieków są w całości finansowane z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali w danej nieruchomości.
5. Opłaty za wodę i ścieki są składowymi opłat na rzecz Spółdzielni, wnoszone są przez użytkowników lokali w formie comiesięcznych zaliczek na poczet całkowitych kosztów

- wody i odprowadzenia ścieków i podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Wysokość zaliczek na bieżący okres rozliczeniowy ustalana jest na podstawie zużycia wody w okresie poprzednim odrębnie dla wody zimnej i podgrzanej:
 - a) woda zimna – na podstawie sumy zużycia wody zimnej i podgrzanej w lokalu, aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków oraz proporcjonalnego udziału lokalu w rozliczeniu różnic wskazań wodomierzy, o którym mowa w § 5 pkt 1,
 - b) woda podgrzana – na podstawie jej zużycia i stawki za podgrzanie 1m³ wody przyjętej w Spółdzielni.
 7. Wprowadza się następujące okresy rozliczeniowe za zimną wodę i odprowadzenie ścieków, kosztów wynikających z różnic w zużyciu wody oraz rozliczenia ciepła zużytego na podgrzanie wody:
 - a) od 01 stycznia do 30 czerwca danego roku,
 - b) od 01 lipca do 31 grudnia danego roku,
 - c) każdorazowo przy zmianie cen taryf – okres od rozpoczęcia ostatniego okresu rozliczeniowego wskazanego w lit. a) lub b) powyżej do dnia zmiany ceny taryf oraz od dnia zmiany cen taryf do zakończenia najbliższego okresu rozliczeniowego wskazanego w lit. a) lub b),
 - d) inne szczególne, wskazane w regulaminie.
 8. Opłaty za wodę i ścieki ustalane są:
 - a) dla lokali wyposażonych w wodomierze na podstawie ich wskazań (wody zimnej i podgrzanej), taryfy opłat za wodę i odprowadzenie ścieków oraz różnic w kosztach zużycia wody,
 - b) w formie ryczałtu dla lokali nie wyposażonych w wodomierze lub w przypadkach, o których mowa w § 6.
 9. Lokal uznaje się za wyposażony w wodomierze, gdy każde zużycie wody w tym lokalu jest przez nie rejestrowane i jednocześnie wodomierze spełniają następujące wymagania:
 - a) typ wodomierzy, przepływ nominalny, parametry metrologiczne, zabezpieczenie antymagnetyczne i sposób montażu są zgodne z określonymi przez Zarząd Spółdzielni,
 - b) posiadają aktualną legalizację - plomby producenta lub Głównego Urzędu Miar oraz plomby Spółdzielni na nakrętkach łączników,
 - c) odbiór techniczny i dokumentacje odbioru wykonane są przez służby techniczne Spółdzielni.
 10. W wyniku rozliczenia, będącego porównaniem przypadających na dany lokal opłat za wodę i ścieki oraz sumy wniesionych zaliczek, powstać może:
 - a) nadpłata – o jej wartość użytkownik lokalu może pomniejszyć najbliższą miesięczną opłatę na rzecz Spółdzielni,
 - b) niedopłata – o jej wartość użytkownik lokalu zobowiązany jest powiększyć najbliższą miesięczną opłatę na rzecz Spółdzielni.
 11. Dla grup nieruchomości, które zaopatrywane są w wodę z jednego wodomierza głównego, zużycie wody oraz koszty zużycia wody i ścieków ustalane są na podstawie wskazań wodomierzy budynkowych (podliczników) w każdym z budynków i taryfy opłat za wodę i odprowadzenie ścieków.

ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEN

§ 3

Terminy odczytów

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i podgrzanej w lokalu dokonywane są cyklicznie w terminach podanych przez Spółdzielnię:
 - a) dwa razy w roku kalendarzowym, wg stanu na 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku,
 - b) każdorazowo w przypadkach zmiany cen taryf podanych przez dostawcę wg stanu na koniec miesiąca przed dniem wprowadzenia nowych cen taryf,
 - c) w przypadkach szczególnych, takich jak:
 - na wniosek użytkownika lokalu z powodu niemożliwości odczytu przez użytkownika,
 - odczytana / podana wielkość odczytu wskazująca na znaczne różnice w stosunku do średnich odczytów w nieruchomości,
 - inne przypadki mające wpływ na poprawność rozliczenia dla danej nieruchomości.
2. Odczytu wodomierzy konwencjonalnych dokonuje pracownik Spółdzielni lub osoba upoważniona przez Spółdzielnię, odczyty wodomierzy radiowych dokonuje upoważniona przez Spółdzielnię firma.
3. Informacje o terminach odczytów podaje się w formie pisemnej w miejscu zwyczajowo przyjętym w danej nieruchomości. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierz konwencjonalny, zobowiązany jest on do skontaktowania się ze Spółdzielnią w celu ustalenia dodatkowego terminu odczytu.
4. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 0,01m³ zużycia wody.
5. W przypadku stwierdzenia postoj wodomierza z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lokalu należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczana będzie wg średniodobowego zużycia wody z dwunastu poprzednich miesięcy poprzedzających postój wodomierza.

§ 4

Terminy rozliczeń i płatności

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonać zapłaty za wodę i ścieki, za różnicę kosztów zużycia wody, a także za podgrzanie wody w terminie ustalonym w rozliczeniu.
2. Powstałą niedopłatę z tytułu rozliczenia wody i ścieków należy uregulować w terminie ustalonym w rozliczeniu wystawionym przez Spółdzielnię lecz nie później niż 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
3. W przypadku wystąpienia znacznych niedopłat, na pisemny uzasadniony wniosek zainteresowanego, Spółdzielnia dopuszcza ratalną spłatę należności określoną w ugodzie zawartej pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią, lecz z terminem nie dłuższym niż 6 miesięcy od terminu wymaganego w rozliczeniu.
4. Koszty odczytów lub rozliczenia wody i ścieków prowadzone przez podmioty zewnętrzne pokrywane będą przez użytkowników lokali w danej nieruchomości.

§ 5

Rozliczenie różnic w zużyciu wody

Koszty wynikające z różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych i usługowych, rozliczane są na wszystkich użytkownikach lokali w danej nieruchomości, proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach, określonego na podstawie wskazań wodomierzy.

§ 6

Lokale nieodczytane i lokale nie wyposażone w wodomierze

1. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu zamontowania, wymiany lub kontroli wodomierzy wysokość opłat będzie naliczana na podstawie najwyższego (jednego z lokali) stwierdzonego w danej nieruchomości zużycia odrębnie dla zimnej wody i odrębnie dla podgrzanej wody, przypadającego na 1 m² powierzchni lokalu.
2. W przypadku nieudostępnienia w wymaganym terminie lokalu do odczytu wodomierzy bądź nie przekazania wskazania odczytu, rozliczenie dokonane zostanie według średniodobowego zużycia wody z poprzedniego okresu poprzedzającego ostatni dokonany odczyt zużycia wody w lokalu. Kolejne obciążenie za zużycie wody (po uprzednim zawiadomieniu użytkownika lokalu) będzie naliczone na podstawie najwyższego (jednego z lokali) stwierdzonego w danej nieruchomości zużycia odrębnie dla zimnej wody i odrębnie dla podgrzanej wody, przypadającego na 1 m² powierzchni lokalu.
3. Rozliczenie ponad okresy wskazane w pkt 1 i 2 zawierać będą opłatę powiększoną o 100% za każdy kolejny okres rozliczeniowy traktowana jako opłatę ryczałtowa nie podlegającą rozliczeniu.
4. Przejście z rozliczenia ryczałtowego na rozliczenie wg wskazań wodomierzy może nastąpić po dokonaniu, przez uprawnionego przedstawiciela Spółdzielni, wizji lokalnej celem sprawdzenia stanu technicznego wodomierzy, cechy legalizacyjnej, plomb montażowych, zabezpieczeń itp. oraz po spisaniu wskazań wodomierzy. Z powyższych czynności sporządza się protokół. Wskazania wodomierzy ujęte w protokole są stanem początkowym dla następnego okresu rozliczeniowego wg zużycia.

§ 7

Reklamacja wskazań wodomierzy

1. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleca na jego piśmenny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia.
2. W przypadku stwierdzenia prawidłowości działania wodomierza koszt ekspertyzy technicznej poniesie użytkownik lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości działania wodomierza koszt ekspertyzy technicznej poniesie Spółdzielnia. Ponadto w takim przypadku Spółdzielnia dokonana

korekty rozliczenia kosztów wody. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres ostatniego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniodobowego zużycia wody za okres ostatniego niekwestionowanego rozliczenia.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 8

Obowiązki użytkowników lokalu

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla zamontowania wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej na instalacji wewnętrznej,
 - b) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych, w tym wodomierzy, przed możliwością ich uszkodzenia,
 - c) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy; zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię,
 - d) nienaruszania plomby legalizacyjnej i monerskiej,
 - e) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu kontroli i odczytu ich wskazań,
 - f) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazania zużycia wody),
 - g) udostępnienia lokalu osobie upoważnionej ze strony Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej do montażu, kontroli i odczytu wodomierza (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania przez nią czynności określonych regulaminem.
3. Osobami uprawnionymi do przeprowadzenia kontroli stanu wodomierzy są:
 - a) wyznaczony pracownik Spółdzielni,
 - b) inna osoba lub firma upoważniona przez Spółdzielnię.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zobowiązania wynikające z rozliczenia wody i ścieków wraz z rozliczeniem różnic zużycia wody przechodzą na przejmującego lokal.
5. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych wodomierzy, ich legalizacją oraz oplombowaniem.

§ 9

Obowiązki Spółdzielni

Na Spółdzielni ciąży następujące obowiązki:

1. dokonywanie okresowych wymian lub legalizacji wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów,
2. dokonywanie oplombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających ich demontażu,

3. zamieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń klatek schodowych o zmianie taryf opłat za wodę i ścieki oraz wysokości stawek opłat za energię cieplną przeznaczoną na przygotowanie ciepłej wody użytkowej,
4. powiadamianie użytkowników lokali o terminach i miejscu składania informacji o odczytach kontrolnych wodomierzy konwencjonalnych i wykonywania odczytów radiowych.

NIELEGALNEGAŁNY POBOR WODY ORAZ DZIAŁANIA NA SZKODE OSÓB TRZECICH

§ 10

Obciążenia za nielegalny pobór wody

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegającego na:
 - a) demontażu wodomierzy (urządzeń pomiarowych),
 - b) powstrzymaniu biegu wodomierzy (urządzeń pomiarowych) poprzez ingerencje z zewnątrz,
 - c) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych i monterskich,
 - d) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia) powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),
 - e) działaniu pola magnetycznego stwierdzone reakcją wskaźnika MFI,

Spółdzielnia dokona na koszt użytkownika lokalu zamiany wodomierzy oraz obciąży użytkownika lokalu za zużycie wody za ostatni okres rozliczeniowy na podstawie naliczenia opartego o najwyższe stwierdzone w danej nieruchomości zużycie odpowiednio zimnej i podgrzanej wody, przypadające na 1 m² powierzchni lokalu w tym okresie.

2. Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie.
3. Obciążenie użytkownika w formie ryczałtu, określone w pkt. 1 i 2, stosowane będzie także w przypadku stwierdzenia usiłowania nielegalnego poboru wody.
4. Spółdzielnia, w przypadkach uzasadnionych, będzie kierowała wnioski do organów ścigania celem wszczęcia postępowania karnego o kradzież wody.
5. Użytkownik lokalu w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody lub naruszenia urządzeń pomiarowych ponosi pełne koszty:
 - a) wymiany wodomierzy i napraw wynikających z przyczyn ich nieprawidłowego użytkowania,
 - b) ekspertyzy technicznej w przypadku potwierdzenia uszkodzenia wodomierza świadczącego o zamierzonym działaniu czynników zewnętrznych mogących mieć wpływ na prawidłowy pomiar zużycia wody,
 - c) doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu pierwotnego - zgodnego z wymogami Spółdzielni.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Tryb wprowadzenia regulaminu

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” na posiedzeniu w dniu 2 września 2009 roku. Obowiązuje z dniem uchwalenia.