

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz montażu wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Gorzycach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.),
- 2) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.),
- 3) Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. z 2006 r., Nr 127, poz. 886 z późn. zm.),
- 4) umowa na dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorzycach.

1.2. Definicje:

lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

lokal wyposażony w wodomierze – lokal mieszkalny, w którym zamontowana jest wymagana ilość urządzeń pomiarowych posiadających: legalizację Głównego Urzędu Miar,

które działają w systemie akceptowalnym przez Spółdzielnię, posiadają oplombowanie wykonane przez służby techniczne Spółdzielni oraz odpowiednią dokumentację odbioru wykonaną przez te służby,

cena wody – ustalona przez Radę Gminy opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za 1 m³ ścieków odprowadzanych do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych,

opłata zaliczkowa – opłata za wodę i ścieki podlegająca rozliczeniu po dokonaniu okresowych odczytów wodomierzy lokalowych,

przedpłata ryczałtowa – opłata za wodę i ścieki nie podlegająca zwrotowi, przy czym w przypadku lokali nieopomiarowanych, w stosunku do których naliczane są opłaty ryczałtowe istnieje możliwość ponoszenia dodatkowych opłat przewidzianych w niniejszym regulaminie,

okres rozliczeniowy – okres, za który zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni dokonuje się odczytu wskazań wodomierzy i rozliczenia opłat zaliczkowych, jak również okres, po którym dokonuje się dodatkowych obciążeń przewidzianych w niniejszym regulaminie,

wodomierz główny – wodomierz służący do rozliczenia opłat za wodę i ścieki pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą,

wodomierz lokalowy (indywidualny) – wodomierz działający w systemie funkcjonującym w Spółdzielni, służący do rozliczenia opłat zaliczkowych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu,

użytkownicy lokali – członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego,

osoby zamieszkałe w lokalu – wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, jak również inne osoby ujęte przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w składanym oświadczeniu o liczbie osób zamieszkałych.

1.3. Postanowienia wstępne:

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Gorzycach oraz reguluje zasady montażu i użytkowania wodomierzy indywidualnych w tych lokalach.
2. W lokalach mieszkalnych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Gorzycach mogą być instalowane wodomierze indywidualne, a użytkownicy mieszkań mogą być rozliczani według ich wskazań, z zastrz. pkt. 6 niniejszego paragrafu. Instalacja wodomierzy może nastąpić w każdym przypadku za zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej, która równocześnie określa warunki ich montażu i dokonuje odbioru urządzenia.
3. W celu równego traktowania wszystkich użytkowników oraz ujednoczenia zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dąży się do wyposażenia każdego lokalu w wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową.
4. Za przygotowanie miejsca pod montaż i dojścia do wodomierza odpowiedzialnym jest lokator.
5. Opomiarowanie zużycia wody obejmować musi bezwzględnie wszystkie punkty czerpalne w lokalu.
6. W przypadku ujęcia prac modernizacyjnych polegających na wymianie i montażu wodomierzy mieszkaniowych oraz kosztów z tym związanych w planie rzeczowo-finansowym robót remontowych, wodomierze stają się własnością Spółdzielni, a instalacja i przyjęcie do eksploatacji tych wodomierzy następuje na zasadach określonych przez Spółdzielnię. W takim przypadku rozliczenia mogą być dokonywane tylko w oparciu o wskazania wodomierzy zamówionych przez Spółdzielnię. Wówczas brak jest możliwości przyjęcia do eksploatacji wodomierzy samodzielnie zakupionych przez lokatora, takich które nie działają w systemie funkcjonującym w Spółdzielni.
7. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków pomiędzy dostawcą a użytkownikami lokali, o których mowa w ust. 1.2.

8. Rozliczenia kosztów dostawy wody w budynku dokonuje się z dostawcą według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym do budynku oraz aktualnej taryfy opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.
9. Na pokrycie kosztu zakupu i montażu, zaplombowania oraz legalizacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych możliwe jest ustalanie odpisu celowego dla ich użytkowników – w miesięcznych ratach naliczanych od ilości wodomierzy, w wysokości i od momentu ustalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni odrębną uchwałą, wymaganych wraz z opłatami za mieszkanie; odpis ten zasila fundusz remontowy Spółdzielni.
10. Na zlecenie użytkownika, zamieszkującego w lokalu nieopomiarowanym, montażu wodomierzy może dokonać Spółdzielnia Mieszkaniowa po terminach standardowego montażu wodomierzy na zasadach określonych przez Spółdzielnię. W takim przypadku użytkownik jest obowiązany pokryć koszty takiego montażu. Wówczas przyjęcie wodomierza indywidualnego do eksploatacji następuje w ostatnim dniu każdego miesiąca na podstawie protokołu komisyjnego odbioru, z udziałem pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej oraz użytkownika mieszkania.
11. Koszty wymiany i montażu wodomierzy pokrywane z funduszu remontowego ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła ich wymiana. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.
12. Bezwzględny warunkiem przyjęcia wodomierza do eksploatacji jest zainstalowanie go zgodnie z określonymi przez Spółdzielnię warunkami technicznymi i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
13. Przyjęcie wodomierza do eksploatacji równoznaczne jest z przyjęciem przez Spółdzielnię obowiązku rozliczania zużycia wody i ścieków według wskazań i na zasadach określonych w rozdziale IV niniejszego regulaminu.
14. Wymiana uszkodzonego wodomierza, powstała nie z winy Spółdzielni obciąża użytkownika lokalu.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

2.1 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych i nakładek radiowych przed możliwością ich uszkodzenia, zaboru i samowolnego demontażu oraz utrzymywania ich w czystości i sprawności technicznej,
- 2) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy. Zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego jedynie za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
- 3) nienaruszania plomby legalizacyjnej,
- 4) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy oraz pionu wodno-kanalizacyjnego,
- 5) sprawdzania, co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody,
- 6) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazania zużycia wody), lub innej awarii związanej z pracą wodomierzy i poborem wody,
- 7) udostępnienia lokalu uprawnionym służbom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń, w szczególności w przypadkach stwierdzenia przez służby Spółdzielni rażącego i nieuzasadnionego zmniejszenia poboru wody,
- 8) terminowego uiszczania należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.

2.2. Koszty robót dodatkowych związanych z montażem i wymianą wodomierzy takich jak: wykonanie podejścia (w lokalu nieopomiarowanym), wymiana redukcji, wymiana półśrubunku, wymiana wężyka elastycznego leżą po stronie lokatora, który ponosi odpowiednie koszty związane z tymi pracami na zasadach określonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

2.3. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie instalacji wodociągowej należy naprawa i wymiana pionów i poziomów wodociągowych do zaworu odcinającego wodę do lokalu mieszkalnego (włącznie z zaworem), bez wewnętrznej instalacji rozprzewadzającej wodę. Koszty wymiany zaworów obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości, której wymiana dotyczy.

III. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKACH STWIERDZENIA USZKODZENIA WODOMIERZA

1. Przeprowadzanie rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierzy przerwane zostaje w przypadku:
 - uszkodzenia któregokolwiek wodomierza zainstalowanego w mieszkaniu, zerwania połączeń z instalacją lub stwierdzenia nieprawidłowości w jego pracy z przyczyn nie będących bezpośrednim następstwem celowych działań ze strony użytkownika,
 - upływu terminu ważności legalizacji wodomierza.
2. Za uszkodzenie uznaje się również zaparowanie wodomierza, chyba, że montowane urządzenia posiadają hermetyczne liczydło odporne na zaparowanie.
3. Fakt uszkodzenia wodomierza użytkownik mieszkania obowiązany jest niezwłocznie zgłosić w Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Uszkodzenie wodomierza powinno być potwierdzone przez odpowiednie służby techniczne.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, użytkownik zobowiązany jest w terminie do trzech dni roboczych zgłosić gotowość do wymiany wodomierza, pod rygorem zaprzestania rozliczania kosztów zużycia wody według wskazań wodomierzy lokalowych.
6. Wymiana uszkodzonego wodomierza z winy użytkownika, obciąża użytkownika lokalu według zasad ustalonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

IV. ROZLICZENIE FINANSOWE

1. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest m^3 i osoba zamieszkała w lokalu. Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości m^3 , stosując zaokrąglenia $0,49 m^3$ i mniej w dół, a od $0,5 m^3$ w górę.
2. Użytkownicy mieszkań wyposażonych w wodomierze wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe za zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków w kwocie:

- a) stanowiącej połowę iloczynu osób zamieszkałych w mieszkaniu, ilości zużytej wody ustalonej przedpłatą ryczałtową oraz stawki ustalonej na bazie kosztów – za dostawę wody i odbiór ścieków,
- b) stanowiącej połowę iloczynu ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu oraz stawki opłaty liczonej od jednej osoby ustalonej na dany okres – za energię zużyta do podgrzania wody.
3. Opłaty-zaliczki miesięczne ustalane są przez Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku lokali, w których nie ma zainstalowanych przyrządów pomiarowych, użytkownikom naliczana jest przedpłata ryczałtowa, która nie podlega zwrotowi i wynosi:
- dla mieszkań bez ccw. – 6 m³/osobę miesięcznie,
 - dla mieszkań z ccw. – 7 m³/osobę miesięcznie.
5. W lokalach niezamieszkałych nieopomiarowanych nalicza się przedpłatę ryczałtową na 1 osobę, z uwzględnieniem postanowień przewidzianych niniejszym regulaminem dla lokali nieopomiarowanych.
6. W okresach ustalonych przez Zarząd, Spółdzielnia dokona odczytu wskazań wodomierzy i przeprowadzi rozliczenie kwot wpłaconych zaliczkowo, bez konieczności ogłaszania terminu odczytu. Spółdzielnia ma również prawo dokonywania niezapowiedzianych odczytów kontrolnych.
7. Ustalanie wysokości opłat według wskazań wodomierzy dokonywane jest w następujący sposób:
- a) wysokość opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków stanowi iloczyn sumy ilości m³ odczytanych ze wszystkich wodomierzy zimnej wody w danym lokalu oraz ceny dostawy 1 m³ wody i odprowadzania ścieków,
 - b) wysokość opłaty za podgrzanie wody stanowi iloczyn sumy ilości m³ odczytanych ze wszystkich wodomierzy ciepłej wody w danym lokalu i ceny podgrzania 1 m³ wody, ustalonej zgodnie z zapisami odrębnie uchwalonych zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody użytkowej, obowiązujących w Spółdzielni.

8. W przypadku uszkodzenia któregokolwiek z wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniu, ustalenia zużycia wody dokonuje się w następujący sposób:
 - za okres od dnia ostatniego prawidłowego pomiaru do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia uszkodzenia wodomierza przyjmuje się średnie zużycie wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych,
 - za okres od dnia zgłoszenia lub stwierdzenia uszkodzenia wodomierza do dnia ponownego przyjęcia wodomierza do eksploatacji przyjmuje się zużycie ryczałtowe z uwzględnieniem zapisów w dziale III pkt. 5.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dopuszcza się dokonanie odczytu wskazań wodomierzy dokonując naoczego spisu wskazań bez zastosowania radiowego odczytu. Do rozliczeń przyjmuje się aktualną cenę wody zimnej i ostatnio wyliczoną cenę podgrzania wody. W przeciwnym razie koszty dostawy wody za dany okres rozliczeniowy zostaną rozliczone na nabywcę lokalu.
10. Po odczycie wodomierzy za dany okres rozliczeniowy różnicę wynikającą z odczytu wodomierza głównego pomniejszoną o zużycie wody do celów technicznych oraz porządkowych i sumy zużycia w lokalach opomiarowanych, pomnożoną przez aktualną cenę wody zobowiązani są pokryć użytkownicy lokali nieopomiarowanych w danym budynku, jak również użytkownicy nielegalnie pobierający wodę w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
11. W budynku całkowicie opomiarowanym różnica między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a opłatami z tego tytułu w budynku, po rozliczeniu opłat zaliczkowych, jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji.
12. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów dostawy wody regulowana jest w następujący sposób:
 - niedopłatę – użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu miesięcznych opłat czynszowych za użytkowanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty,
 - nadpłatę – zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat

za użytkowanie lokalu,

- w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie finansowe wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia.

13. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 5 dni od dnia otrzymania blankietu opłat czynszowych, obejmującego rozliczenie, pod rygorem możliwości odmowy uwzględnienia reklamacji.

14. Zgłoszona przez użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Spółdzielnię nieprawidłowość we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni lub inne osoby wyznaczone przez Spółdzielnię.

Koszt ewentualnej ekspertyzy wykonanej na wniosek użytkownika lub Spółdzielni ponosi:

a/ w przypadku ekspertyzy negatywnej - użytkownik lokalu,

b/ w przypadku ekspertyzy pozytywnej - Spółdzielnia.

15. W przypadku braku możliwości odczytu drogą radiową, lokator obowiązany jest udostępnić lokal służbom Spółdzielni lub innym osobom wyznaczonym przez Spółdzielnię w celu sprawdzenia wodomierzy i instalacji oraz dokonania naocznego odczytu wskazań. W razie nieudostępnienia lokalu do odczytu – w przypadku braku możliwości odczytu drogą radiową- przez jeden okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody. Wówczas do rozliczenia kosztów zużycia wody przyjmowane będzie zużycie szacunkowe, ustalone jako średnie zużycie wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez okres dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych zużycie wody zostaje rozliczone według zasad jak dla lokalu nieopomiarowanego.

**V. POSTĘPOWANIE ORAZ NALICZENIE OBCIĄŻENIA ZA ZUŻYCIE WODY
W PRZYPADKU STWIERDZENIA NIELEGALNEGO POBORU WODY
ORAZ DZIAŁANIA NA SZKODĘ OSÓB TRZECICH**

- a. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z któregokolwiek wodomierza zainstalowanego w mieszkaniu, jak również w przypadku samowolnego zdjęcia nakładki radiowej, rozliczenie według wskazań wodomierzy zostaje przerwane.
- b. Za nielegalny pobór wody przyjmuje się:
- stosowanie działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego (w tym zastosowanie magnezu neodymowego) i inne zamierzone działania w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - naruszenie, zniszczenie lub zerwanie plomby legalizacyjnej na wodomierzu (liczydło) i plomby na przyłączy instalacji wodomierza,
 - przeróbki instalacji pozwalającej na pobór wody z pominięciem wodomierza,
 - stwierdzenie poboru wody nie rejestrowanego przez wodomierz,
 - samowolny demontaż urządzenia pomiarowego lub jego zabór,
 - powstrzymywanie biegu urządzenia pomiarowego poprzez jakąkolwiek inną celową ingerencję z zewnątrz,
 - stwierdzenie trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe), świadczące o działaniu czynników zewnętrznych,
 - oraz inne działania, mające na celu nielegalny pobór wody.
3. W przypadkach stwierdzenia nielegalnego poboru wody na którymkolwiek wodomierzu zainstalowanym w mieszkaniu, zaliczka na poczet zużycia wody naliczona w opłacie za wodę zimną i podgrzanie, zostanie wyrównana do wysokości pełnego ryczałtu na okres pełnych 3-ech miesięcy lub dłuższy, biorąc pod uwagę datę ostatniego niekwestionowanego odczytu. W takim przypadku lokal zostaje

potraktowany jak nieopomiarowany, do którego stosuje się zapis rozdziału IV pkt 10 niniejszego regulaminu.

4. Ponowne przyjęcie wodomierza do eksploatacji i powrót do rozliczania według wskazań wodomierza może nastąpić najwcześniej w ostatnim dniu 3-go miesiąca rozliczenia ryczałtowego lub w terminie dłuższym biorąc pod uwagę datę ostatniego niekwestionowanego odczytu.

5. Wszystkie wodomierze w przypadkach, o których mowa w niniejszym rozdziale, podlegają wymianie na koszt użytkownika na zasadach ustalonych przez Spółdzielnię. Użytkownik ponosi koszty zakupu nowych wodomierzy, koszty ich montażu przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej, koszty doprowadzenia instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, legalizacją, oplombowaniem oraz inne niezbędne koszty naprawy szkód spowodowanych działaniami opisanymi w niniejszym rozdziale.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin upoważnia Zarząd Spółdzielni do naliczania dodatkowych sankcji poza przewidzianymi niniejszym regulaminem dla użytkowników nielegalnie pobierających wodę, która może zostać ustalona każdorazowo na podstawie decyzji Zarządu w wysokości do 20-krotności przeciętnej normy zużycia wody wyliczonej na osobę zamieszkujejącą dany budynek za ostatni okres rozliczeniowy, w odniesieniu zarówno do wody zimnej, jak i podgrzania.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej odbywa się w oparciu o odrębnie uchwalone przez Radę Nadzorczą Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorzycach.
3. W razie ewentualnego sporu pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią na tle stosowania postanowień niniejszego regulaminu, organem właściwym do jego rozstrzygnięcia jest Zarząd Spółdzielni.
4. Tracą moc zasady rozliczeń za dostawę wody i odbiór ścieków w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze indywidualne, wprowadzone uchwałą Rady

Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorzycach nr 5/2010 r.

z dnia 28.02.2010 r.

5. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia go przez Radę Nadzorczą i ma zastosowanie od momentu rozpoczęcia montażu wodomierzy z nakładką radiową.