

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich.

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 2028)
2. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. 2021, poz. 2068)
3. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (DZ.U. z 2019 poz.759)
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz.1208)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków dla nieruchomości wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) „Spółdzielni” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Ząbkowicach Śląskich,
 - b) „użytkownika” - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu,
 - c) „odczyty wskazań wodomierzy” - rozumie się przez to sumę odczytów wskazań wodomierzy wody zimnej oraz wodomierzy wody ciepłej.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy Prawo o miarach, posiadające:
 - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar - okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - b) nienaruszoną plombę na wodomierzu i nakładce radiowej oraz na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
 - c) dokumentację instalacji sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

4. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
5. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę i odprowadzone ścieki między Dostawcą a Spółdzielnią, jako Odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody do budynków, z wyjątkami opisanymi w zatwierdzonej dla Dostawcy taryfie.
6. Przez cenę wody rozumie się koszt dostawy 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalony na podstawie faktur zakupu.
7. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych z lokalu ścieków jest równa ilości wody zużytej w lokalu.
8. W przypadku zmiany ceny zakupu wody lub odprowadzonych ścieków dokonuje się dodatkowych odczytów wodomierzy na dzień przed planowaną zmianą ceny dostawy wody i odbioru ścieków.
9. Opłata abonamentowa dla budynku naliczana jest przez przedsiębiorstwo wodociągowe w zależności od ilości liczników głównych w budynku, na podstawie cen z aktualnie zatwierdzonej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków. Koszty opłaty abonamentowej stanowią koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości w skład której wchodzi budynek.
10. Koszty wynikające z różnicy wskazań wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych danym budynkiem za okres od 1.01 do 31.12 danego roku odpowiednio powiększają lub pomniejszają koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w skład której wchodzi dany budynek.

Rozdział III. Zasady ustalania zaliczek

1. Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie zaliczek miesięcznych podlegających rozliczeniu na 31.12. danego roku oraz w innych terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zaliczkę na wodę i odprowadzone ścieki ustala się indywidualnie dla każdego lokalu w sposób następujący:
 - a) **dla lokali opomiarowanych bez centralnej ciepłej wody i dla lokali nieopomiarowanych** – jako zaliczkę na zimną wodę i odprowadzane ścieki.
 - b) **dla lokali z centralną ciepłą wodą** – jako sumę zaliczki za zimną wodę i odprowadzane ścieki oraz zaliczki na podgrzanie wody.
3. Wysokość zaliczek naliczana jest w sposób następujący:
 - a) **na zimną wodę i odprowadzane ścieki dla lokalu opomiarowanego** – jako iloczyn miesięcznego średniego zużycia wody zaokrąglonej do pełnych m³, ustalonej dla lokalu na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego oraz sumy aktualnej ceny zakupu wody i ceny odprowadzanych ścieków,

- b) **na zimną wodę i odprowadzone ścieki dla lokalu nieopomiarowanego** - jako iloczyn ryczałtu, ilości osób zamieszkałych w lokalu (zgodnych ze złożonym oświadczeniem do naliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi) oraz sumy aktualnej ceny zakupu wody i ceny odprowadzanych ścieków,
 - c) **na podgrzanie wody** - dla lokali opomiarowanych jako iloczyn średniego zużycia wody ciepłej zaokrąglonej do pełnych m³ w ostatnim okresie rozliczeniowym i obowiązującej ceny podgrzania wody, a dla lokali nieopomiarowanych jako iloczyn ryczałtu ciepłej wody i ilości zamieszkałych osób w lokalu (zgodnych ze złożonym oświadczeniem do naliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi) oraz obowiązującej ceny podgrzania wody.
4. Użytkownicy mają obowiązek wystąpić o zmianę wysokości zaliczki w przypadku zmiany ilości osób w danym lokalu nieopomiarowanym. Zmiana obowiązywać będzie od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia i uzgodnienia.
5. Norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego wynosi:
- a) dla lokali mieszkalnych bez centralnej ciepłej wody- 8 m³/osobę zamieszkałą/m-c
 - b) dla lokali mieszkalnych z centralną ciepłą wodą - 8 m³/osobę zamieszkałą/m-c (w tym 3 m³ za podgrzanie wody).

Rozdział IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

1. Indywidualne rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się według zasad:
- a) lokale mieszkalne opomiarowane – koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalony jest na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych z dokładnością do trzech miejsc po przecinku,
 - b) lokale mieszkalne nieopomiarowane - koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalony jest na podstawie normy zużycia zgodnie z Rozdziałem III pkt 5,
 - c) lokale użytkowe (np. sklepy) – koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalony jest na podstawie odczytów wskazań wodomierzy z dokładnością do pełnych m³.
2. Zasady ustalania norm zużycia wody i odprowadzenia ścieków stanowiącego podstawę rozliczenia w szczególnych przypadkach:
- a) w przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza (np. „stojący”) norma zużycia wody dla lokalu będzie określana na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego przed wystąpieniem awarii.
 - b) w przypadku stwierdzenia próby nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, zafałszowania wskazań, uszkodzenia plomb montażowych lub awarii wodomierza zawinionej przez użytkownika lokalu ustala się dla lokalu koszty za wodę i odprowadzone ścieki według zasad określonych w Rozdziale III pkt 5.

Spółdzielnia może także naliczyć użytkownikowi opłata za wodę i odprowadzone ścieki do wysokości wynikającej z różnic wodomierzowych pomiędzy licznikiem głównym, a sumą liczników indywidualnych w budynku za dany okres, oraz zobowiązać go do pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

- c) dzień niesprawności wodomierza liczy się od dnia ostatniego odczytu sprawnego wodomierza. Jednocześnie zobowiązuje się użytkowników lokali do niezwłocznego zgłoszenia usterki do Administracji oraz udostępnienia lokalu w ciągu 3 dni od momentu stwierdzenia usterki w celu wymiany lub naprawy wodomierza.
 - d) w dniu wymiany uszkodzonego wodomierza dokonuje się odczytu pozostałych wodomierzy zainstalowanych w lokalu. Zużycie zarejestrowane na tych wodomierzach pomiędzy ostatnim odczytem, a odczytem w dniu wymiany nie podlega rozliczeniu, ze względu na zastosowanie normy zużycia za czas postoju wodomierza na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Każdy użytkownik lokalu otrzymuje po dokonaniu odczytu wodomierzy dokument zawierający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzanych ścieków uwzględniający wniesione przez niego zaliczki i faktyczną ilość zużytej wody i odprowadzanych ścieków w lokalu (dla lokalu opomiarowanego) lub wg normy zużycia (dla lokalu nieopomiarowanego) w całym okresie rozliczeniowym.
 4. Różnica powstała między faktycznie poniesionymi kosztami przypadającymi na lokal, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlega indywidualnemu rozliczeniu i regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu, w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę i odprowadzanie ścieków w ratach,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
 5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
 6. Rozliczenie zużycia wody dla każdego budynku musi być dokonane bez zbędnej zwłoki.
 7. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia wystawienia rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.

Rozdział V. Zasady postępowania w przypadku nie przestrzegania regulaminu

1. Zaległości w opłatach przekraczające 6 miesięcy (po wcześniejszym wezwaniu o zapłatę) mogą spowodować odcięcie dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal, aby umożliwić wykonanie decyzji Zarządu w tym zakresie.
2. Koszty ponownego uruchomienia dopływu ciepłej wody obciążają użytkownika lokalu.
3. Nie udostępnienie lokalu, o którym mowa w pkt 1 spowoduje wystąpienie na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu i wykonanie decyzji Zarządu Spółdzielni.
4. Fakt stwierdzenia nielegalnego poboru wody, o którym mowa w Rozdziale IV pkt 2b traktowany jest jak kradzież wody przez użytkownika lokalu upoważnia Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia popełnienia przestępstwa organom ścigania.

Rozdział VI. Reklamacja wskazań wodomierza

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

Rozdział VII. Obowiązki Spółdzielni

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) legalizacja wodomierzy, o której mowa w Rozdziale II pkt 3,
 - b) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
 - c) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy oraz terminów ich legalizacji,

- d) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną (Obwodowy Urząd Miar),
- e) obsługa legalizacyjna począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania,
- f) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,
- g) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
- h) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków.

Rozdział VIII. Obowiązki użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji - za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - b) umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowania wodomierza,
 - c) sprawdzania czy wodomierz rejestruje zużycie wody co najmniej 1 raz w m-cu,
 - d) niezwłocznego zgłoszenia, pisemnie lub osobiście zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza do Administracji,
 - e) umożliwienia na żądanie Spółdzielni dokonania odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany,
 - f) udostępnienia lokalu na żądanie Spółdzielni celem wykonania odcięcia dopływu ciepłej wody,
 - g) niewykonywania montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
 - h) niedokonywania zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
 - i) W przypadku stosowania baterii termostatycznych lub innych urządzeń w wewnętrznej instalacji wodnej, które mogą umożliwić powstanie przepływu wstecznego w instalacji, to obowiązkiem lokatora jest zainstalowanie odpowiedniego zabezpieczenia w postaci urządzenia uniemożliwiającego przepływ zwrotny.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dla budynku, użytkownicy poprzedni i obecni, mają obowiązek przedstawić protokół przekazania lokalu zawierający stany końcowe liczników wody na podstawie których nastąpi rozliczenie lokalu. Niedopełnienie powyższego obowiązku spowoduje, że koszty związane z rozliczeniem końcowym lokalu ponosi aktualny użytkownik lokalu. Nabywca lokalu powinien złożyć także oświadczenie o wielkości ustalenia pierwszej zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
2. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.
3. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26.05.2022 r. i stanowi załącznik do uchwały nr 11/V/2022.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Barbara Hołda

