

REGULAMIN

rozliczania wody i odprowadzania ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku

.....

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 1

1. W lokalach z wodomierzami jednostką rozliczeń kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody jest m³ wody. Odczyty wodomierzy podaje się z dokładnością do jednego miejsca po przecinku bez zaokrąglenia.
2. W lokalach mieszkalnych bez wodomierzy jednostką rozliczeń kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody jest jedna osoba zameldowana lub zamieszkała bez zameldowania w lokalu.
3. Niniejszy Regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku, zwany dalej „Regulaminem” ma zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali oraz do osób, którym przysługuje prawo do domu jednorodzinnego.
4. Przez użytkowników lokali należy rozumieć:
 - a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
 - c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali;
 - d) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - e) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu z osobami wskazanymi w ust. 4 pkt a, c i d z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - f) osoby faktycznie korzystające z lokali;
 - g) najemcy lokali.
5. Zasady odpowiedzialności użytkowników lokali wymienionych w ust. 4 pkt a-f za opłaty objęte niniejszym regulaminem określa art. 4 ust. 1-8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 z późn. zm.).

§ 2

1. Rozliczanie kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody w lokalach z wodomierzami odbywa się w oparciu o te wodomierze.
2. Ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej wody zimnej i ciepłej. W przypadku zużycia wody do podlewania zieleni zasada ta może ulec zmianie.

3. Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach użytkowych, stanowiących odrębną własność użytkowników lokali oraz zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie posiadających wodomierzy, przyjmuje się na podstawie przeciętnych norm zużycia wody dla poszczególnych odbiorców, zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U z 2002 roku, nr 8 poz. 70).
4. Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w wynajmowanych lokalach użytkowych bez wodomierzy określa umowa najmu.
5. Koszty zużycia wody ciepłej (nie dotyczy kosztu podgrzania wody) i zimnej oraz koszty odprowadzania ścieków w domach jednorodzinnych są refakturowane na użytkowników domów każdego miesiąca na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo wodociągowe.

Rozdział 2

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach.

§ 3

1. Przed opomiarowaniem zużycia wody zimnej i ciepłej, użytkownik lokalu winien uzyskać od Spółdzielni warunki techniczne opomiarowania na piśmie.
2. Fakt zamontowania wodomierzy użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić pisemnie do Spółdzielni w celu odbioru i założenia plomb.
3. W ciągu trzech dni roboczych od dnia wpływu zgłoszenia wskazanego w ust. 2 do Spółdzielni administracja zobowiązana jest spisać protokół odbioru wodomierzy.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal celem dokonania czynności odbioru montażu wodomierzy.
5. Z dniem spisania protokołu odbioru, rozliczanie kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy od ich stanów określonych w protokole odbioru.

§ 4

1. Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków w mieszkaniach z wodomierzami określa się jako iloczyn zużycia wody wg sumy zużyć określonej na podstawie wszystkich wodomierzy w lokalu oraz ceny wody i odprowadzania ścieków z uwzględnieniem zasad określonych w § 5 ust. 1.
2. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody w lokalach stanowią składnik opłat za lokal.
3. Wysokość opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody w lokalach, określona w naliczeniu opłat, stanowi zaliczkę, rozliczaną okresowo po odczytach wodomierzy w lokalu.
4. Rozliczenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody winno zawierać stany wodomierzy oraz zużycie wody w poszczególnych okresach. Jeżeli w rozliczeniu podane jest „zerowe” zużycie wody na którymkolwiek wodomierzu w lokalu, pomimo poboru wody przez ten wodomierz, użytkownik lokalu winien ten fakt zgłosić pisemnie Spółdzielni.

5. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkowymi opłatami naliczonymi użytkownikom lokali, różnicę tę:
- a) w przypadku niedopłaty - uwzględnia się w opłatach za kolejny miesiąc, po dokonaniem rozliczeniu,
 - b) w razie nadpłaty – w przypadku określonym w art. 451 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, tj. w braku odmiennego oświadczenia użytkowników lokali, kwotę do zwrotu Spółdzielnia zalicza na poczet wymagalnych długów wobec Spółdzielni, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego. Pozostałą kwotę, w braku odmiennego oświadczenia użytkowników lokali, zalicza się na poczet opłat za lokale za kolejne miesiące po dokonaniem rozliczeniu.

§ 5

1. Różnicę w wykonaniu rocznym pomiędzy kosztami, a przychodami na dostawie wody i odprowadzaniu ścieków wynikającą ze wskazań wodomierzy lokalowych i zbiorczych oraz wynik rozliczenia kosztów i przychodów za wodę i odprowadzanie ścieków z roku poprzedniego, rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zużywanej wody, za pomocą wskaźnika korygującego zużycie wody. Opłaty abonamentowe za liczniki główne budynkowe rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości w ramach wskaźnika korygującego zużycie wody.
2. Dla lokali bez wodomierzy, za wyjątkiem lokali wskazanych w § 2 ust. 3 i 4, przyjmuje się zużycie wody w wysokości 15,00 m³/os/m-c z uwzględnieniem wskaźnika korygującego zużycie wody wyliczonego zgodnie z ust. 1.
3. Jeżeli w lokalu nie wszystkie punkty poboru wody są opomiarowane to zużycie wody przyjmuje się jak dla lokalu bez wodomierzy w wysokości 15,00 m³/os/m-c z uwzględnieniem wskaźnika korygującego zużycie wody wyliczonego zgodnie z ust. 1.
4. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia ryczałtowej opłaty za wodę wynikającą z przemnożenia aktualnej ceny dostarczania wody i odprowadzania ścieków przez ilość wody wg ust. 2 i wskaźnik korygujący zużycie wody wyliczony zgodnie z ust. 1.
5. Do okresowych rozliczeń zużycia wody i odprowadzania ścieków stosuje się interpolację wskazań wodomierzy jeśli odczytu nie dokonano w ostatnim dniu miesiąca rozliczeniowego.

§ 6

1. Wysokość zaliczkowej opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody ustala się indywidualnie dla każdego lokalu, przyjmując średnie miesięczne zużycie wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy przyjmuje się poprzednią zaliczkę za dostawę wody oraz za podgrzanie wody, do czasu następnego odczytu.
2. W przypadku:
 - a) zamontowania indywidualnych wodomierzy w istniejących lokalach;
 - b) w nowo realizowanych budynkach z opomiarowaniem wody;
 - c) przejścia lokalu przez nowego użytkownika lokalu;

wysokość pierwszej zaliczkowej opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody ustala się w wysokości 3,0 m³/os/m-c w tym 1,5 m³/os/m-c podgrzanie wody.

3. Zaliczkowa opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody zostanie rozliczona na podstawie wskazań wodomierzy w lokalu.
4. Na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu wskazanego w § 1 ust. 4 pkt a-d, f możliwa jest korekta zaliczkowych opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody pomiędzy okresowymi rozliczeniami.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonuje się końcowego rozliczenia kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzanej wody w lokalu wg stanu wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu. W przypadku przekazania lokalu bez udziału Spółdzielni oraz braku odczytów wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu, rozliczenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, dokonuje się z nowym użytkownikiem lokalu.

§ 7

1. Każdorazowo w przypadku uszkodzenia wodomierza lub naruszenia plomb użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie administrację Spółdzielni. Naprawę lub wymianę uszkodzonego wodomierza wykonuje Spółdzielnia.
2. W razie niesprawności wodomierza, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia w okresie sprawności wodomierza. Naprawa lub wymiana wodomierza oraz założenie plomb powinno nastąpić w ciągu jednego miesiąca od dnia powzięcia informacji o niesprawności wodomierza.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomby przez użytkownika lokalu, koszty naprawy, wymiany wodomierza oraz założenia plomb pokrywa w całości użytkownik lokalu.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia wskazań wodomierza. Przed wykonaniem ekspertyzy użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni zaliczkę na przewidywany koszt sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi w tym między innymi koszt demontażu oraz ponownego montażu wodomierza, transportu itp. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia zwróci użytkownikowi lokalu wpłaconą zaliczkę oraz dokona korekty naliczeń opłat za wodę. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza Spółdzielnia nie zwróci użytkownikowi lokalu wpłaconej zaliczki i dokona jej końcowego rozliczenia.
5. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni zerwania plomby wodomierza lub ingerencji we wskazania wodomierzy np. za pomocą magnesu, od ostatniego odczytu wskazań wodomierzy opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody będą naliczone jak dla lokali bez wodomierzy.
6. Koszty wymiany wodomierzy, w które nastąpiła próba ingerencji, o których mowa w ust. 5 pokrywa użytkownik lokalu.
7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do dwóch kolejnych odczytów wskazań wodomierzy, opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody będą naliczane jak dla lokali bez wodomierzy.

§ 8

Okresowo w miarę potrzeby będą dokonywane odczyty wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach. Administracja osiedla może dokonywać kontroli m. in. wskazań poszczególnych wodomierzy w lokalach, stanu założonych plomb, wewnętrznej instalacji wodociągowej. Użytkownik lokalu nie może odmówić udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia w/w kontroli lub dokonania odczytów wodomierzy w wyznaczonym przez administrację osiedla terminie.

Rozdział 3

Rozliczanie kosztów obsługi wodomierzy w lokalach.

§ 9

1. Celem pokrycia kosztów obsługi wodomierzy pobierane są miesięczne opłaty abonamentowe, z których finansowane są następujące koszty:
 - a) okresowej legalizacji wodomierzy,
 - b) napraw nie objętych gwarancją,
 - c) odczytów wodomierzy.
2. Zasady okresowej legalizacji wodomierzy w lokalach są następujące:
 - a) Obowiązek legalizacji wodomierzy należy do Spółdzielni, która otrzymuje należność za ilość towaru (usługi) określonej na podstawie wskazań tych przyrządów, dlatego okresową legalizację wodomierzy w lokalach oraz pralniach przynależnych do danego lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonuje Spółdzielnia. W związku z powyższym nie ma możliwości indywidualnego legalizowania wodomierzy przez użytkowników lokali, oraz zwolnienie z opłat za ich legalizację.
 - b) Okresową legalizację Spółdzielnia dokonuje poprzez wymianę wodomierzy istniejących na wodomierze nowe.
 - c) W ramach legalizacji wodomierzy oraz w przypadku niesprawności urządzeń „Kozy” przy wodomierzu, istnieje obowiązek likwidacji tego urządzenia i wykonania nowego podejścia pod wodomierz na koszt Spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wykonanie tych robót w uzgodnionym terminie, jednak nie później niż w okresie jednego miesiąca od dnia pisemnego zgłoszenia. Spółdzielnia nie zwraca kosztów wykonania okładziny z płytek glazurowanych.
 - d) Wodomierze zimnej wody w domach jednorodzinnych legalizuje we własnym zakresie i na własny koszt osoba, której przysługuje prawo do domu jednorodzinnego. Na pisemny wniosek tej osoby Spółdzielnia zleci wymianę wodomierzy, a osoba ta pokryje koszty wymiany w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury.
Jeżeli osoba, której przysługuje prawo do domu jednorodzinnego nie dokona legalizacji wodomierzy zimnej wody, wymiany wodomierzy na nowe dokona Spółdzielnia, a kosztami obciąży osobę, której przysługuje prawo do tego domu jednorodzinnego, którą zobowiązuje się do udostępnienia domu oraz zwrotu kosztów wymiany wodomierzy w terminie 7 dni od daty otrzymania ze Spółdzielni faktury.

- e) W przypadku nie udostępnienia lokalu (domu) do legalizacji wodomierzy opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody będą naliczane jak dla lokali bez wodomierzy.
 - f) Kosztami legalizacji wodomierzy po wykonaniu tych czynności w lokalach użytkowych będą obciążani użytkownicy tych lokali, na podstawie wystawionych przez Spółdzielnię refaktur.
3. Koszty odczytów wodomierzy ustalane są w oparciu o zawarte umowy w tej sprawie oraz poniesione koszty z tego tytułu.

§ 10

- 1. Jednostką rozliczeniową miesięcznej opłaty abonamentowej jest 1 szt. wodomierza.
- 2. Opłaty abonamentowe są składnikiem opłat za lokale i nie podlegają rozliczeniu w przypadku przekazania lokalu Spółdzielni, sprzedaży, zamiany itp.

§ 11

W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się fundusz na obsługę, naprawę i wymianę uszkodzonych wodomierzy wspólny dla wszystkich nieruchomości mieszkalnych, przy czym ewidencja wpływów i wydatków na tym funduszu prowadzona jest na poszczególne nieruchomości mieszkalne.

§ 12

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Kolejarz” w Słupsku uchwałą nr 26/17 z dnia 26.06.2017 r. z mocą obowiązującą od dnia 27.06.2017 r. oraz zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” nr .../18 z dnia 25.06.2018 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
Andrzej Sikorski

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


.....
Zenona Mazurczyk