

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690).

§ 1

1. Regulamin niniejszy dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku, wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
3. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków pomiędzy Dostawcą, a odbiorcami - użytkownikami lokali.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku i podlegają rozliczeniu na użytkowników lokali.
5. Podstawę naliczenia kosztów zużycie wody i odprowadzania ścieków dla danego budynku stanowią:
 - a) wskazania wodomierzy głównych wody zimnej na przyłączy wody,
 - b) wskazania wodomierzy głównych wody ciepłej zużytej w budynku,
 - c) wskazania wodomierza ciepłej wody w grupowym węźle cieplnym, w przypadku gdy stanowi on podstawę rozliczeń z dostawcą wody,
 - d) obowiązujące taryfy opłat za wodę i ścieki.
6. Koszty rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków pokrywane są przez użytkowników lokali w opłacie eksploatacyjnej.

II. WNOSZENIE OPŁAT.

§ 2

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są uiszczać comiesięczne przedpłaty na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wraz z pozostałymi opłatami w terminie określonym w Statucie.
2. Wysokość przedpłat ustala Zarząd w oparciu o taryfy opłat uwzględniając:
 - a) zużycie wody w lokalu w poprzednich okresach – w lokalach wyposażonych w wodomierze,
 - b) ilość osób użytkujących lokal – w lokalach nie posiadających wodomierzy,
 - c) przewidywane zużycie wody ustalone w inny sposób (np. dla lokali gdzie nastąpiła zmiana użytkowników lub zmiana sposobu pomiaru zużycia z ryczałtu na wodomierz itp.).
3. Miesięczne opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków należy traktować jako zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków podlegających rozliczeniu.
4. Wraz z zaliczkową opłatą za wodę i odprowadzenie ścieków ustala się zaliczkową opłatę na poczet kosztów podgrzania ciepłej wody w oparciu o przewidywany koszt jednostkowy (1 m³) podgrzania i przewidywane zużycie dla danego lokalu.

III. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ.

§ 3

1. Ustala się dwa okresy rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków:
 - a) za okres od 1 stycznia do 30 czerwca,
 - b) za okres od 1 lipca do 31 grudnia.
2. Zarząd może postanowić o dodatkowych terminach odczytów i rozliczeniu kosztów np. przy zmianie taryfy lub w celach kontrolnych.

§ 4

1. Dla ustalenia ilości wody i odpowiadających jej kosztów przypadających na lokale od ogólnej ilości wody i zaewidencjonowanych kosztów dla budynku odejmuje się ewentualne zużycie na cele remontowe, porządkowe, ogólne budynku, itp.
2. Koszty wody nie podlegającej rozliczeniu na lokale stanowią koszty działalności, na rzecz której zostały poniesione.

§ 5

1. Podstawę rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale stanowią wskazania wodomierzy lokalowych.
2. W zakresie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wodomierze lokalowe traktowane są jako podzielniki kosztów.

§ 6

1. Odczyty wskazań wodomierzy lokalowych dokonywane są w czasie zbieżnym z okresem rozliczeniowym.
2. Terminy odczytów wodomierzy lokalowych podaje się w formie pisemnej w miejscu zwyczajowo przyjętym w budynku. W przypadku nieobecności użytkownika w lokalu w terminie odczytu, zobowiązany jest on do skontaktowania się ze Spółdzielnią w celu ustalenia dodatkowego terminu odczytu.
3. W wyjątkowym przypadku Zarząd może przyjąć do rozliczenia stan wskazań wodomierza podany przez użytkownika lokalu lub oszacowany w inny sposób.
4. Ewentualne różnice w faktycznym zużyciu wody na koniec okresu rozliczeniowego w stosunku do odczytanego (różnica czasowa) lub przyjętego do rozliczenia według punktu 3, podlegają rozliczeniu w rachunku ciągnionym w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 7

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla danego lokalu zawiera:
 - a) koszt podstawowy ustalony jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody i wynikowego kosztu $1 m^3$ obejmującego dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - b) koszt uzupełniający wynikający z rozliczenia różnicy między wskazaniem wodomierza(y) głównego(ych) budynku, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych po odjęciu zużyć, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszego Regulaminu.
2. Rozliczenie różnicy następuje proporcjonalnie do zużycia i kosztów podstawowych przypadających na dany lokal.
3. W przypadku gdy ilość m^3 wody podlegających rozliczeniu na lokale jest większa od sumy m^3 wodomierzy lokalowych, koszt uzupełniający zwiększa obciążenie lokalu – w przeciwnym przypadku zmniejsza to obciążenie.
4. Równocześnie, dla lokali wyposażonych w sieć ciepłą wodę, w rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się korekty zaliczkowej opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody uwzględniając zużycie wskazane przez wodomierz w tym lokalu. Ostatecznego rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody dokonuje się w okresie rozliczenia kosztów ciepła c.o.
5. Przypisane dla lokalu koszty porównane z naliczonymi za okres rozliczeniowy zaliczkami stanowią o ogólnej nadpłacie bądź niedopłacie z tego tytułu.
6. Niedopłaty powstałe z rozliczenia należy uregulować w terminie 30 dni od daty wystawienia obciążenia. W indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty. Od opłat wniesionych po terminie będą naliczane odsetki.
7. Nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni zostanie zwrócona.

§ 8

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie wniesionych zaliczek i kosztów przechodzi na użytkownika uprawnionego do lokalu w dacie rozliczenia.
2. Na wniosek zdającego i przejmującego lokal Spółdzielnia dokona rozliczenia z zainteresowanymi kosztu podstawowego wody i ścieków, o którym mowa w § 7 pkt 1a niniejszego Regulaminu. Rozliczenie kosztu uzupełniającego o którym mowa w § 7 pkt 1b Regulaminu przechodzi na nabywcę prawa do lokalu.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

§ 9

Na Spółdzielni mieszkaniowej ciążyą następujące obowiązki:

1. Powiadamianie użytkowników lokali o terminach odczytów wodomierzy.
2. Kontrolowania prawidłowości pracy wodomierzy podczas wykonywania innych prac niż w/w w poszczególnych lokalach.
3. Powiadamianie użytkowników lokali poprzez zamieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych o zmianie taryf za wodę i ścieki oraz wysokości opłat za energię cieplną przeznaczoną do przygotowania ciepłej wody użytkowej.
4. Odpłatna wymiana uszkodzonych wodomierzy.
5. Odpłatne dokonywanie okresowych legalizacji wodomierzy.
6. Dokonywanie oplombowania wodomierza w przypadkach wykonywania robót wymagających jego demontażu.
7. Ustalanie wymaganego przepisami typu i sposobu montażu wodomierza w lokalu.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) wyposażenia posiadanego lokalu we właściwy i prawidłowo zainstalowany wodomierz,
 - 2) eksploatacji wodomierzy w sposób zapobiegający ich uszkodzeniu, zniszczeniu,
 - 3) zapobiegania przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomby legalizacyjnej i monterskiej,
 - 4) natychmiastowego zgłaszania w administracji Spółdzielni przypadków nieprawidłowego działania wodomierza (zatrzymanie pracy, brak wskazań itp.),
 - 5) niezwłocznego zapewnienia przedstawicielom Spółdzielni łatwego dostępu do wodomierzy w celu kontroli ich funkcjonowania, dokonania odczytów, wymiany,
 - 6) udostępnienia lokalu przedstawicielom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody,
 - 7) terminowego regulowania miesięcznych opłat za pobór wody i odprowadzenie ścieków,

- 8) pokrywania kosztów montażu, naprawy i wymiany wodomierza(y), a także kosztów okresowej legalizacji,
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo przedstawicielom Spółdzielni (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.

VI. NALICZANIE OBCIĄŻENIA ZA WODĘ I ŚCIEKI W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH.

§ 11

1. W przypadku niezawinionego przez użytkowników lokalu, zgłoszonego bez zwłoki, uszkodzenia wodomierza należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczona będzie według średniodobowego zużycia wody z 12-tu poprzednich miesięcy poprzedzających awarię wodomierza, jeśli lokal używany był w porównywalnych warunkach.
W przypadku nieporównywalnych warunków np. zmiana ilości osób w lokalu, zmiana użytkownika, do rozliczenia przyjmuje się zużycie wody określone ryczałtem w wysokości:
 - a) 4,5 m³ na osobę, na miesiąc - w lokalu bez centralnej ciepłej wody,
 - b) 5,5 m³ łącznie na osobę, na miesiąc - w lokalu z c.c.w. lub w rozbiciu:
 - 2,5 m³ zimna woda,
 - 3,0 m³ ciepła woda.
2. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegającego na:
 - 1) demontażu wodomierza(y),
 - 2) powstrzymaniu biegu wodomierza(y) poprzez zewnętrzną ingerencję,
 - 3) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych lub monterskich,
 - 4) uszkodzeniu obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),jak również w przypadku nielegalnego poboru wody poza wodomierzem i innych działaniach zmierzających do zaniżenia prawidłowości odczytów Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określone ryczałtem w wysokości:
 - a) 5,5 m³ na osobę, na miesiąc - w lokalu bez c.c.w.,
 - b) 7,0 m³ łącznie na osobę, na miesiąc - w lokalu z c.c.w lub w rozbiciu:
 - 3,0 m³ zimna woda,
 - 4,0 m³ ciepła woda.Niezależnie od powyższego świadome działanie na szkodę pozostałych członków może skutkować odpowiedzialnością karną.
3. Obciążenia, o których mowa w punktach 1 i 2 zostaną dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia usunięcia nieprawidłowości.
4. W przypadku odmowy wyposażenia lokalu w prawidłowo zainstalowany wodomierz, cała różnica między sumą m³ podlegających rozliczeniu na lokale, a sumą m³ rozliczonych wg wodomierzy lokalowych zostanie rozliczona na lokale nie posiadające wodomierzy w proporcji do ilości osób. W wyjątkowym przypadku zarząd może zastosować rozliczenie tych lokali według zasad określonych w pkt 2.
5. W przypadkach skomplikowanych, trudnych do jednoznacznej oceny decyzję odnośnie naliczenia opłaty za wodę i ścieki podejmuje Zarząd, kierując się zasadami

współzycia społecznego i staranności obiektywnego rozliczenia kosztów na użytkowników lokali.

6. Spółdzielnia, może zakwestionować prawidłowość pracy wodomierza i wskazać potrzebę jego wymiany. Użytkownik lokalu może się z tym nie zgodzić. Wtedy następuje zlecenie technicznej ekspertyzy wodomierza.

Jeśli wodomierz okazał się prawidłowy, koszty z tym związane ponosi Spółdzielnia.

Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza powoduje, że użytkownik lokalu pokrywa koszty ekspertyzy, a lokal za kwestionowany okres zostaje rozliczony wg wyżej określonych zużyć ryczałtowych.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 12

1. W celu ochrony systemów pomiarowych wody w lokalach przed ingerencją zewnętrznego pola magnetycznego wprowadza się możliwość montowania na wodomierzach dodatkowych sygnalizatorów (detektorów) tego pola.
2. Montaż sygnalizatorów (detektorów) ingerencji zewnętrznej pola magnetycznego jest wykonywany przez służby spółdzielni w przypadku zaistnienia jednego z dwóch warunków:
 - a) saldo rozliczeń wody w budynku w analizie (pół)rocznej przekroczy próg 10%,
 - b) zużycie wody zimnej i (lub) ciepłej w lokalu przeliczone na osobę wyniesie mniej niż 1 m³ w stosunku miesięcznym.

Decyzję w sprawie montażu sygnalizatorów podejmuje Zarząd.

3. W/w montaż należy potwierdzić podpisaniem z użytkownikiem lokalu odpowiedniego protokołu określającego stan umieszczonego na wodomierzu sygnalizatora wraz z informacją o zmianie wskazania po zadziałaniu zewnętrznego pola magnetycznego.
4. Stan zamontowanych sygnalizatorów będzie kontrolowany doraźnie przez służby Spółdzielni oraz każdorazowo podczas dokonywania odczytu wodomierza.
5. W przypadku stwierdzenia zmiany wskazań sygnalizatora informującej o zadziałaniu na wodomierz zewnętrznego pola magnetycznego lub uszkodzenia sygnalizatora w sposób mechaniczny, użytkownik lokalu zostanie obciążony jak za nielegalny pobór wody zgodnie z § 11 pkt 2 niniejszego regulaminu.
6. W przypadku uniemożliwienia przez lokatora montażu sygnalizatora, o którym mowa w pkt 1 lub odmowy podpisania protokołu z jego montażu, mają zastosowanie przepisy niniejszego Regulaminu.
7. W przypadku potwierdzenia poboru wody niezgodnie z Regulaminem, koszty z tytułu zamontowania sygnalizatorów (detektorów) poniesie użytkownik lokalu.
8. W przypadku uporczywego utrudniania wejścia do lokalu w celu dokonania kontroli wodomierzy lub odcięcia dopływu wody, Spółdzielnia może podjąć inne skuteczne działania dozwolone przepisami prawa.

§ 13

Użytkownik lokalu ma prawo zakwestionowania otrzymanego rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej zgodnie z ustawą O spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami Statutu.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

§ 15

Do trwających w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu postępowań związanych z rozliczaniem wody i odprowadzaniem ścieków stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2008 z dnia 03.06.2008 r. i wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2008 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ:**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ:**