

REGULAMIN
rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach
obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej im. dr
Jana Wyżykowskiego w Lubinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123 poz. 858, z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r, poz.1222)
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2005r Nr 31 poz.226, z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie

§ 2

Użyte w regulaminie zwroty oznaczają:

- 1). **Dostawca** – przedsiębiorstwo dostarczające wodę do budynków Spółdzielni.
- 2). **Odbiorca - (użytkownik lokalu)** - przez użytkownika rozumie się członka posiadającego lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- 3). **Wodomierz** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody,
- 4). **Wodomierz indywidualny** - wodomierz zamontowany w lokalu mierzący pobór wody w tym lokalu, będący własnością użytkownika lokalu,
- 5). **Wodomierz główny** – wodomierz zamontowany na przyłączy wodociągowym w budynku lub jego części, mierzący całkowity pobór wody dla budynku lub jego części, będący własnością dostawcy wody.
- 6). **Różnica w zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków** - różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.
- 7). **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004r. Nr 243, poz.2441 z późn. zm.), posiadające:
 - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar - okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - b). odbiór techniczny i dokumentację odbioru wykonane przez służby techniczne Spółdzielni,

- c). nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
- d). nakładkę wodomierzową do odczytu zdalnego.

8). **Okres rozliczeniowy** – okres pomiędzy dwoma kolejnymi odczytami.

9). **Odczyt zdalny (radiowy)** - odczyt za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu Użytkownika.

10). **Nakładka wodomierzowa**- zakładana na wodomierz - umożliwia wieloletnią, bezprzewodową transmisję danych bez konieczności udostępniania lokalu do odczytu. W każdym momencie istnieje możliwość zdalnego odczytu wskazań wodomierza. Nakładka radiowa przewidziana jest na kilka cykli pracy wodomierza.

11). **Koszt niebilansującej się wody** - rozumie się przez to koszt podlegający rozliczeniu na użytkowników poszczególnych lokali w budynku zgodnie z art. 26 ust.3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków a wynikający z różnicy wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego, z którego Spółdzielnia rozlicza się za pobór wody z dostawcą.

§ 3.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy Dostawcą a odbiorcami – użytkownikami lokali. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków mogą być pobierane przez Spółdzielnię tylko w wypadkach, gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z Dostawcą.
3. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków przez Spółdzielnię z Dostawcą, są wskazania wodomierzy głównych oraz aktualnie obowiązujące taryfy opłat.
4. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się odrębnie na wszystkich użytkownikach lokali w ramach danych jednostek rozliczeniowych.
5. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wnoszone przez użytkowników lokali na podstawie rachunków sporządzonych w oparciu o odczyty wodomierzy indywidualnych, należy traktować jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenie to obejmuje:
 - 1) opłatę za zużycie wody oraz odprowadzenie ścieków, według taryfy dostawcy,
 - 2) opłatę za podgrzanie zimnej wody,
 - 3) różnice w zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków;
7. Dla budynków zasilanych z hydroforni osiedlowej, jeśli występuje różnica wskazań między licznikiem w hydroforni a sumą odczytów liczników głównych w poszczególnych budynkach zasilanych z tej samej hydroforni, to koszty tej wody zalicza się proporcjonalnie według odczytów wodomierzy głównych budynkowych w koszty eksploatacji budynków zasilanych z tej hydroforni.
8. Koszty całkowite dostawy wody pomniejsza się o koszty wody zużytej na cele porządkowe, wynikające z umów na wykonanie usług porządkowych oraz koszty wody zużytej na roboty budowlane wynikające z umów remontowych.

9. Koszty niebilansującej się wody dla lokali mieszkalnych opomiarowanych wynikające z odczytów dokonanych na koniec okresu rozliczeniowego podlegają rozliczeniu, w ten sposób, że: do 9% różnicy wynikającej z odczytu wodomierza głównego na budynku oraz sumy odczytów wodomierzy i ryczałtów lokali nieopomiarowanych rozlicza się na wszystkie lokale danego budynku w równej wysokości. Pozostała różnica zostanie pokryta z opłaty eksploatacyjnej Spółdzielni.
10. Ustala się, że okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynosi odpowiednio od 01 stycznia do 31 marca, od 01 kwietnia do 30 czerwca; od 01 lipca do 31 sierpnia i od 01 września do 31 grudnia każdego roku.
11. Podstawą do zmiany rozliczenia z ryczałtu na wodomierzowy jest protokół odbiorowy podpisany przez lokatora i przedstawiciela Spółdzielni.
12. System rozliczeniowy nie dopuszcza wodomierzy nie przystosowanych do odczytu zdalnego.

II. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ.

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej dokonywane są metodą radiową cyklicznie przez osoby lub firmy upoważnione przez Spółdzielnię w terminach do 31 marca, 30 czerwca, 31 sierpnia i do 31 grudnia każdego roku oraz przy zmianie cen dostawcy.
2. Odczyty dokonywane są z dokładnością do jednego miejsca po pełnym m³ zużycia wody
3. Wodomierze z odczytem radiowym nie wymagają potwierdzenia stanu wskazań na karcie kontrolnej odczytu. Odbiorca wody ma prawo zapoznać się z wynikami odczytu w siedzibie Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonać zapłaty za pobór wody zimnej i odprowadzenie ścieków, energię ciepłą użytą do podgrzania wody, koszty różnic w zużyciu wody i odprowadzaniu ścieków oraz opłatę za legalizację wodomierza w terminie ustalonym w rozliczeniu na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 5

1. Ustala się termin rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków na dzień 31 marca, 30 czerwca, 31 sierpnia i do 31 grudnia każdego roku oraz na dzień zmiany taryfy dostawcy.
2. W przypadku stwierdzenia postoju wodomierzy lub braku odczytu radiowego z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę w danym okresie rozliczeniowym obliczana będzie wg średnio dobowego zużycia wody z dwunastu poprzednich miesięcy poprzedzających postój wodomierzy.
3. W przypadku nieudostępnienia przez użytkownika lokalu pracownikowi Spółdzielni lub osobom uprawnionym w wymaganym terminie (na podstawie indywidualnego powiadomienia) w celu sprawdzenia wodomierza lub dokonania odczytu zużycia wody, bądź kontroli urządzeń lub ich naprawy, osoba taka zostanie obciążona obowiązkiem zapłaty za zużytą wodę w formie ryczałtu w ilości:
 - za zużycie wody - 8 m³/ osobę miesięcznie
 - za podgrzanie wody - 5 m³/ osobę miesięcznie wg aktualnie obowiązujących w Spółdzielni opłat i taryf.

§ 6

1. Użytkownik lokalu każdorazowo w opłacie za zużycie wody i odprowadzenie ścieków obciążany będzie kosztem na poczet pokrycia różnic w zużyciu wody /koszt niebilansującej się wody/.
2. Przy rozliczeniu różnic uwzględnia się sumę zużycia wody w:
 - 1) lokalach mieszkalnych rozliczanych wg wodomierzy,
 - 2) lokalach użytkowych rozliczanych wg wodomierzy,
 - 3) lokalach rozliczanych za pobór wody w formie ryczałtu,
 - 4) innych lokalach i pomieszczeniach rozliczanych wg wodomierzy.

§ 7

1. Użytkownik lokalu, który uniemożliwi zamontowanie wodomierzy będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w formie ryczałtu za każdą zameldowaną osobę:
 - za zużycie wody - 8 m³/ osobę
 - za podgrzanie wody - 5 m³/ osobę
2. Użytkownik lokalu o którym mowa w ust..1 będzie obciążany za zużycie wody w formie ryczałtu w opłacie czynszowej.

§ 8

W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego piśmenny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej poniesie użytkownik lokalu. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza, spowoduje dokonanie przez Spółdzielnię korekty obciążenia za wodę. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres ostatniego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniodobowego zużycia wody z dwunastu poprzednich miesięcy. W tym przypadku koszt ekspertyzy pokryje Spółdzielnia.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

§ 9

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do:
 - 1) zabezpieczenia wodomierza indywidualnego i nakładek wodomierzowych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - 2) użytkownicy lokali opomiarowanych zobowiązani są do uiszczania miesięcznej opłaty stałej za legalizację wodomierzy oraz utrzymanie ich sprawności, za każdy wodomierz w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - 3) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy. Zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Dział Techniczny Spółdzielni.
 - 4) nienaruszania plomb legalizacyjnej i monterskiej;
 - 5) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań.
 - 6) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazania zużycia wody),

- 7) udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo pracownikom Spółdzielni (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.
3. Do pracowników Spółdzielni uprawnionych do przeprowadzenia kontroli zalicza się osoby z imiennym upoważnieniem.
4. W przypadku naruszenia plomb legalizacyjnej lub monterskiej, użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą z tytułu ponownego założenia plomb w wysokości określonej w Katalogu Usług Dodatkowych".

§ 10

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zdający jak i przejmujący zobowiązani są do dostarczenia do Działu Księgowości oświadczenia ze stanami wodomierzy na dzień przekazania lokalu. Ponadto przejmujący lokal zobowiązany jest do podpisania oświadczenia, że Spółdzielnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego, rozliczy koszty dostawy wody na przejmującego.
2. 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 liczników, wymianą nakładki wodomierzowej, legalizacją oraz oplombowaniem wodomierza.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

§ 11

Na Spółdzielni Mieszkaniowej ciążyą następujące obowiązki:

1. Dokonywanie okresowych legalizacji wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Wymiany uszkodzonych wodomierzy lub nakładek.
3. Dokonywanie oplombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających jego demontażu.
4. Powiadamianie użytkowników lokali poprzez zamieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych o zmianie taryf opłat za wodę i ścieki oraz wysokości opłat za energię cieplną przeznaczoną na przygotowanie ciepłej wody użytkowej.
5. Kontrolowanie prawidłowości pracy wodomierzy podczas wykonywania innych prac niż w/w w poszczególnych lokalach.
6. Dokonywanie odczytów wodomierzy wody zimnej i ciepłej w terminach określonych w § 3 ust. 2 regulaminu.
7. Rozpatrywanie reklamacji użytkowników lokali dotyczących rozliczenia z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz innych spraw wynikających z regulaminu w terminie 14 dni od zgłoszenia.

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

§ 12

1. Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w formie ryczałtu, jak dla lokali nieopomiarowanych, przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegających na:
 - 1) demontażu wodomierzy lub nakładki wodomierzowej,
 - 2) powstrzymaniu biegu wodomierzy poprzez ingerencję z zewnątrz,
 - 3) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych i monterskich,
 - 4) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy licznika lub nakładki radiowej (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),
2. Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia przypadków, o których mowa w ust. 1 włącznie.
3. Obciążenie użytkownika w formie ryczałtu stosowane będzie także w przypadku stwierdzenia usiłowania nielegalnego poboru wody, np. w przypadku poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego.

VI. ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI.

§ 13

1. W przypadku nie wnoszenia opłat z tytułu poboru wody i odprowadzenia ścieków Spółdzielnia dokona odcięcia:
 - 1) dostawy wody ciepłej za okres zadłużenia powyżej sześciu miesięcy – użytkownikom lokali mieszkalnych,
 - 2) dostawy wody ciepłej i zimnej za okres zadłużenia powyżej 2-ch miesięcy użytkownikom lokali użytkowych.
2. Odcięcie dostawy wody w przypadkach określonych w ust. 1 może nastąpić również w przypadku rozłożenia zaległości na raty.
3. Nie wnoszenie opłat z tytułu poboru wody spowoduje skierowanie zadłużenia na drogę postępowania sądowego.
4. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.
5. 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.

VII. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI.

§ 14

1. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty:
 - 1) wymiany wodomierzy lub nakładek wodomierzowych i ich napraw wynikających z przyczyn ich nieprawidłowego użytkowania,
 - 2) ekspertyzy technicznej w przypadku potwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub nakładek wodomierzowych świadczących o zamierzonym działaniu

czynników zewnętrznych mogących mieć wpływ na prawidłową pracę tych urządzeń,

3) odłączenia i ponownego podłączenia dopływu wody.

2. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu pierwotnego w przypadku stwierdzenia:

1) nielegalnego poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego,

2) ingerencji w prawidłowość wskazań urządzenia pomiarowego,

3) ujawnienia przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem zamontowanym w lokalu – naprawa pionów instalacji wodociągowej należy do Spółdzielni.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

§ 16

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 47 z dnia 30-10-2013 r. zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8 z dnia 27-02-2019 r.
2. Tekst jednolity sporządzono na podstawie uchwały i Regulaminu, o którym mowa w ust. 1. i zatwierdzono uchwałą nr 11 z dnia 03-04-2019 r.