



**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY
I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW Z INDYWIDUALNYMI
ODBIORCAMI W LOKALACH W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” w ZŁOTOWIE**

TEKST JEDNOLITY UCHWALONY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ DNIA 27/02/2020 r.

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ NR 8 /2020

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” z siedzibą w Złotowie.
2. Użytkownik lokalu – pod tym pojęciem rozumie się:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właściciel lokalu- będący członkiem Spółdzielni,
 - c) właściciel lokalu – nie będący członkiem Spółdzielni,
 - d) osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - e) osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu- nie będąca członkiem Spółdzielni,
 - f) osoba czasowo nie posiadająca tytułu do lokalu, faktycznie użytkująca ten lokal.
3. Wodomierz główny – licznik wody zainstalowany na połączeniu instalacji wodociągowej w budynku lub wewnętrznej sieci wodociągowej na terenie nieruchomości z zewnętrzną siecią wodociągową służący do rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
4. Podlicznik wody – licznik wody zainstalowany na połączeniu instalacji wodociągowej w budynku z wewnętrzną siecią wodociągową na terenie nieruchomości służący do ustalania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynku.
5. Wodomierz lokalowy :
 - a) licznik wody zainstalowany na odgałęzieniu instalacji lub wody w lokalu,
 - b) licznik wody zainstalowany w punktach poboru lub wody w pomieszczeniach ogólnego użytku.
6. Lokal nieodczytany – lokal, w którym w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie urządzenia pomiarowego, a użytkownik nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytów bezpośrednio z urządzenia lub przyrządy te uległy uszkodzeniu z winy użytkownika oraz użytkownik lokalu uniemożliwił kontrolne ich sprawdzenie.
7. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, czy grupę budynków dla których prowadzi się oddzielny pomiar zużycia wody i odprowadzania ścieków.

§ 2

Regulamin stanowi podstawę rozliczania kosztów i ustalania opłat zaliczkowych na dostawę wody i odprowadzanie ścieków w zasobach SM „Piast” w Złotowie.

§ 3

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

§ 4

Kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków nie są koszty utrzymania wewnętrznych sieci w budynkach i zewnętrznych sieci będących w zarządzaniu SM „Piast. Koszty utrzymania tych urządzeń obciążają koszty gospodarki nieruchomościami.

§ 5

1. W suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku dostawa wody jest włączana o ile większość mieszkańców mogących korzystać z tego pomieszczenia wyrazi pisemną zgodę na ponoszenie kosztów dostawy tej wody. Wówczas koszty dostawy wody i kanalizacji tych pomieszczeń obciążają koszty gospodarki nieruchomościami danego bloku.
2. W przypadku gdy z wody w pralni korzystają pojedyncze osoby wówczas, to one ponoszą . koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazania wodomierza zainstalowanego w pralni.

§ 6

Organem właściwym do rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłaty zaliczkowej za dostawy wody i odprowadzania ścieków jest Zarząd Spółdzielni

II ODCZYTY WSKAZAŃ WODOMIERZY

§ 7

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w innych terminach doraźnych, których celem jest analiza i/lub kontrola zużycia wody użytkowej.
2. Odczyty wskazań urządzeń wyposażonych w nakładki do odczytu radiowego dokonywane są bez konieczności wchodzenia do lokali.
3. Dla lokali, w których wskazania urządzenia nie zostaną odczytane drogą radiową, będzie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), za dodatkowy odczyt użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą, zgodnie z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
4. W przypadku trudności z przeprowadzeniem zdalnego odczytu wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom niezwłocznego wstępu do lokalu, w celu oceny przyczyn trudności lub awarii i ich usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania urządzeń.
5. W trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody.
6. W trakcie odczytów końcowych i kontrolnych dokonywane może być sprawdzanie plomb, stanu wodomierzy oraz prawidłowości ich działania. Stwierdzone nieprawidłowości będą odnotowywane w protokołach odczytów, a Spółdzielnia wystąpi o ich naprawę na koszt użytkownika lokalu.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić lokal i umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych/wskaźnikowych.
8. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona sprawdzenia poprawności działania wodomierza zamontowanego w jego lokalu.
9. W przypadku stwierdzenia poprawności działania wodomierza, kosztami demontażu i ponownego montażu zostanie obciążony użytkownik lokalu.
10. Wysokość opłaty za sprawdzenie wodomierza lokalowego ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały w oparciu o kalkulację kosztów.
11. Za nielegalny pobór wody uważa się pobór wody z całkowitym lub częściowym pominięciem urządzeń pomiarowych, celowe uszkodzenie wodomierza, zerwanie plomb z tych urządzeń, a także samowolna zmiana ich lokalizacji i inne działania mogące mieć wpływ na prawidłowość wskazań tych urządzeń.
12. W przypadku nielegalnego poboru wody użytkownik lokalu obciążony jest opłatą wyliczoną w oparciu o średnie zużycie wody w danym lokalu z 12 ostatnich miesięcy, zwiększoną o 100% oraz kosztami likwidacji nielegalnego poboru wody.
13. W przypadku samoistnego uszkodzenia wodomierza lokalowego wody, zużycie tej wody ustala się na podstawie średniego zużycia z ostatnich 6 miesięcy.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem wodomierzy lokalowych, a w przypadku ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego ich działania oraz naruszenia plomb do niezwłocznego zgłoszenia tych faktów do Spółdzielni w formie pisemnej.
15. W przypadku naruszenia plomb lub uszkodzenia wodomierza lokalowego z winy użytkownika zobowiązany jest on ponieść koszty jego wymiany.
16. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest umożliwienie dostępu do wodomierza w celu dokonania odczytów wskazań zużycia wody, przeprowadzania okresowych kontroli lub zaplombowania wodomierza lokalowego po jego wymianie bądź legalizacji.

17. Stwierdzenie w czasie odczytu:
 - a) uszkodzenia wodomierza, plomby legalizacyjnej lub montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody z winy użytkownika i nie zgłoszenie wcześniej tego faktu do Spółdzielni lub/i
 - b) zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, spowoduje, że za okres od dnia ostatniego odczytu użytkownik lokalu będzie rozliczony za zużycie wody w oparciu o miesięczny ryczałt 12 m³/os. z uwzględnieniem różnicy między wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i ryczałtów.
18. Stwierdzenie przez Spółdzielnię jakichkolwiek czynności przy wodomierzu mających na celu zafałszowanie jego wskazań lub poboru wody poza licznikiem spowoduje złożenie wniosku organom ścigania o wszczęcie postępowania karnego. W przypadku uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu będzie też obciążony kosztami wymiany.
19. Nieudostępnienie lokalu do odczytu wskazań wodomierza spowoduje, że rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalu dokonane zostanie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
20. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Dziale Technicznym Spółdzielni.
21. Użytkownik lokalu zobowiązany jest informować niezwłocznie o nieszczelnościach instalacji urządzeń pomiarowych powodujących ubytki wody.

III ROZLICZANIE KOSZTÓW WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 8

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni na rzecz usługodawcy zewnętrznego, które rozliczane są z dostawcą na podstawie zawartej umowy i związane są z:
 - a) opłatą za dostawę wody,
 - b) opłatą za odprowadzenie ścieków.
2. Koszty te i ich podział wynikają bezpośrednio z faktur dostarczonych przez dostawcę wody, w Złotowie, Krajence i Okonku
3. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzi się przy uwzględnieniu:
 - a) wskazania wodomierza głównego,
 - b) wskazań wodomierzy lokalowych,
 - c) ryczałtów wnoszonych przez użytkowników lokali bez wodomierzy (o ile występują).
4. Podstawą ustalania wysokości kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w budynku zasilanym w wodę bezpośrednio z miejskiej sieci wodociągowej jest wskazanie wodomierza głównego zamontowanego na przyłączu wody.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w obrębie danej nieruchomości lub budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców zamieszkałych w lokalach tej nieruchomości lub budynku.
6. Jednostką rozliczeniową koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest 1 m³ wody według wskazań urządzenia pomiarowego wodomierza pełniącego w tym rozliczeniu rolę wyłącznie podzielnika kosztów.
7. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest okres 12 miesięcy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

8. W lokalach wyposażonych w instalację ciepłej i zimnej wody rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków prowadzi się w oparciu o sumę wskazań wodomierzy zimnej, ciepłej wody i ryczałtów.
9. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się jako równą ilości pobranej wody w okresie rozliczeniowym w oparciu o wskazania wodomierzy lub ustalony ryczałt.
10. Osoby korzystające z pralni ponoszą koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazania wodomierza zainstalowanego w pralni

§ 9

Jeżeli instalacja odbiorcza w lokalu nie została wyposażona w wodomierz lokalowy, to rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z indywidualnym odbiorcą prowadzi się na podstawie wskazania wodomierza głównego w systemie ryczałtowym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

§ 10

W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dotychczasowy użytkownik obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o stanie wskazań wodomierza wody celem rozliczenia kosztów jej zużycia. W przypadku braku informacji o stanie zużycia wody, koszty jej zużycia rozliczone będą do wysokości wniesionych zaliczek w okresie użytkowania lokalu.

§ 11

1. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wskazań urządzeń pomiarowych w terminach przewidzianych dla poszczególnych budynków.
2. W przypadku, gdy suma wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach różni się od wskazania wodomierza głównego budynku lub węzła, to różnica wskazań rozliczana jest na wszystkich użytkowników proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez wodomierz lokalowy, pełniący w tym rozliczeniu rolę wyłącznie podzielnika kosztów.
3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
 - 3.1. W przypadku niedopłaty, czyli sytuacji gdy faktyczne koszty dostawy wody i kanalizacji przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 60 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
 - 3.1.1. Zarząd Spółdzielni na pisemny, uzasadniony, wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu może rozłożyć należność na raty.
 - 3.2. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana będzie w pierwszej kolejności na poczet zaległości użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, lub zaliczana na poczet bieżących należności lub na wniosek użytkownika lokalu przekazana na jego konto.
4. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.
5. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jeżeli zostanie ona uregulowana w terminie określonym w ust. 3.1.

§ 12

Koszty związane z obsługą systemu rozliczeń zużycia wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych rozliczane są w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.

§ 13

1. Spółdzielnia przekazuje użytkownikom dokumenty indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz dostawy wody użytkowej dotyczące danego lokalu w terminie 21 dni od daty ich otrzymania od firmy rozliczającej.
2. Rozliczenie jest dostarczane do użytkowników lokali do skrzynek pocztowych lub przesyłką pocztową. Na wniosek użytkownika lokalu mogą one zostać przesłane pocztą elektroniczną.

§ 14

1. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i/lub kosztów dostawy wody użytkowej. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Spółdzielnia udzieli użytkownikowi odpowiedzi na reklamację w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej, w terminie do 8 tygodni od daty wniesienia reklamacji.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
4. Reklamacje uznane, (wynikające z regulaminu) obciążają koszty danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 15

W przypadku zamontowania wodomierza w lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań wodomierzy koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do momentu zamontowania wodomierza lokalowego rozlicza się wg zasad obowiązujących jak dla lokali nieopomiarowanych a od dnia zamontowania wodomierza wg zasad przyjętych dla lokali opomiarowanych.

IV ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA DOSTAWĘ WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 16

1. Zarząd Spółdzielni corocznie, na podstawie ostatniego rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu, dokonuje ustalenia na następny okres rozliczeniowy nowej, miesięcznej opłaty zaliczkowej dla danego lokalu jako iloczyn aktualnie obowiązującej ceny za wodę i odprowadzanie ścieków i średnio miesięcznego zużycia wody z roku poprzedniego z uwzględnieniem różnicy wynikającej pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i ryczałtów (jeśli występują).

§ 17

1. Zaliczki na dostawę wody i odprowadzenia ścieków wnoszone są przez użytkownika lokalu w terminie do dnia 30 każdego miesiąca wraz z opłatami za lokal.
2. Jednostką rozliczeniową określającą wysokość zaliczki na dostawę wody i odprowadzenia ścieków jest 1 m³ wody według wskazań urządzenia pomiarowego wodomierza lokalowego pełniącego w tym rozliczeniu rolę wyłącznie podzielnika kosztów.

§ 18

Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen wody), to dopuszczalna jest korekta ustalonych opłat zaliczkowych za dostawę wody do lokalu.

§ 19

Korekta opłat zaliczkowych jest dopuszczalna również w przypadku, gdy w wyniku prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni monitoringu okaże się, że wpływy z tytułu opłat zaliczkowych za wodę do lokali nie pokrywają ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.

§ 20

O zmianie wysokości opłaty za dostawę ciepła i podgrzania wody Spółdzielnia zawiadamia użytkownika na piśmie co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie.