

Regulamin

określający zasady rozliczania wody i odprowadzania ścieków oraz montażu i użytkowania liczników wody (wodomierzy) zainstalowanych w lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Miechowice"

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano celem:

- wprowadzenia jednolitych zasad rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków jak również realizacji zapisów Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 72 z 2001 r., poz.747 z późn. zm.),
- zapobieżenia niekorzystnym ekonomicznie dla Spółdzielni, zjawiskom związanym ze specyfiką rozliczeń z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków pomiędzy Spółdzielnią, a odbiorcami wody w jej zasobach.

§ 2

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących aktach prawnych:

1. Ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz.U. 2023 poz. 538 z późn. zm.),
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. 2023 poz. 438 z z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (tj. Dz.U. 74 z 1999r. poz. 836 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn.zm.).
5. Rozporządzenie Ministra gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz.U.2022 poz. 1074).
6. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dn. 22 marca 2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. 2019 poz. 759).
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz.U. 2017 poz. 885).
8. Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz.U.2007 nr 209 poz. 1513).
9. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice”.

§ 3

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Lokator - osoba korzystająca z lokalu, osoba fizyczna albo prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu, albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
2. Ryczałt - krotność średniego miesięcznego zużycia wody w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na jedną osobę
 - a. Ryczałt I - dwukrotne średnie miesięczne zużycie wody w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na jedną osobę dla zasobów zaopatrywanych tylko w zimną wodę,
 - b. Ryczałt II - trzykrotne średnie miesięczne zużycie wody w okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na jedną osobę dla zasobów zaopatrywanych w zimną i centralnie ciepłą wodę.
3. Lokal - mieszkanie albo lokal użytkowy zasilany w wodę z określonych wodomierzy głównych.

II. Montaż wodomierzy po raz pierwszy

§ 4

1. Wprowadza się obowiązek wyposażenia każdego lokalu w urządzenie pomiarowe (wodomierz) w celu ujednoczenia zasad rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz równego traktowania wszystkich członków Spółdzielni.
2. Lokator składa pismo do Spółdzielni o wyrażenie zgody na montaż liczników ciepła (wodomierzy). Jednocześnie zobowiązuje się do pokrycia kosztów wodomierzy oraz kosztów montażu.
3. W odpowiedzi na pismo Spółdzielnia - w porozumieniu z lokatorem oraz firmą wykonującą usługę - ustala termin montażu.
4. Po wykonaniu montażu wodomierzy firma wykonująca usługę sporządza protokół, który stanowi podstawę do zmiany sposobu rozliczania wody.

III. Legalizacja wodomierzy

§ 5

1. Legalizacja wodomierzy przeprowadzana jest przez Spółdzielnię.
2. Wymagane legalizacje liczników organizuje Spółdzielnia.
3. Liczniki po legalizacji muszą być pokontrolnie odebrane i zaplombowane przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika.
4. Na pokrycie kosztów legalizacji i wymiany wodomierzy, mieszkańcy wnoszą opłaty w wysokości określonej w planie gospodarczym - budżecie, uchwalanym przez Radę Nadzorczą na dany okres obrachunkowy (rok).
5. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo użytkownik lokalu.
6. Pozyskiwane środki pieniężne stanowią oddzielną pozycję rozrachunkową w planie gospodarczym - budżecie, i w całości przeznaczone są na legalizację i wymianę wodomierzy.

IV. Zasady rozliczeń zużycia wody indywidualnych lokali

§ 6

1. Za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków lokator wnosi opłaty, do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Rozliczanie za wodę w mieszkaniach wyposażonych w liczniki indywidualne stanowi osobną pozycję płatniczą w postaci wydzielonego konta kontrahenckiego, na które opłaty wnoszone są na oddzielnych blankietach.
3. Wysokość opłaty określana jako miesięczna zaliczka, ustalona na podstawie odczytów wodomierzy dokonywanych dwa razy w roku, w terminach ustalonych przez Zarząd, na bazie przeciętnego miesięcznego zużycia dla danego lokalu.
4. Dla osób, które zakładają wodomierze po raz pierwszy lub powracają do rozliczenia się wg wskazań wodomierzy po obciążeniu ryczałtem, miesięczna zaliczka ustalona zostanie na podstawie średniego zużycia wody w okresie poprzedzającym rozliczenie, osobno dla zasobów zaopatrywanych wyłącznie w zimną wodę i osobno dla zasobów z zimną i ciepłą wodą.
5. Aktualne ceny wody i odprowadzania ścieków, uchwalone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, będą podawane przez Zarząd spółdzielni do wiadomości lokatorów. W przypadku zmiany taryf dostawcy w okresie pomiędzy odczytami w Spółdzielni – opłaty za dostarczaną wodę, odprowadzone ścieki oraz opłata abonamentowa będą rozliczane na podstawie zużycia, proporcjonalnie do okresu czasu, bez konieczności przeprowadzania dodatkowych odczytów.
6. Każdy lokator Spółdzielni ponosi również koszty opłaty abonamentowej za wodomierze główne służące do rozliczeń z dostawcą wody, według zasad uchwalonych przez Zarząd Spółdzielni.
7. Opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w lokalu wylicza się następująco:
 - a) w lokalach opomiarowanych indywidualnymi licznikami poboru wody (wodomierzami)- ilość m³ zużytej wody x cena wody i odprowadzania ścieków
 - b) w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki (wodomierze)- ilość osób x ryczałt I lub II (w zależności od zasobów) x cena wody i odprowadzania ścieków.
8. Opłatę za odprowadzanie ścieków ustala się na poziomie zużycia wody z uwzględnieniem warunków umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a dostawcą wody.
9. Rozliczenie faktycznego zużycia wynikającego z odczytu liczników wody dokonywane jest co najmniej dwa razy w roku.
10. Różnica wskazań powstała między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów, rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, zasilanych z danego wodomierza rozliczeniowego BPK i księgowana na koncie eksploatacyjnym danej nieruchomości.
11. Od nie wniesionych w terminie opłat naliczane będą odsetki ustawowe.
12. Do naliczenia czynszowego zostanie wprowadzony ryczałt I lub II w przypadku, gdy osoba korzystająca z lokalu:
 - a) odmawia dopuszczenia osób upoważnionych przez Spółdzielnię do czynności kontrolnych lub legalizacji wodomierzy,
 - b) brak jest możliwości dokonania kontroli, odczytów lub legalizacji wodomierzy z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni.
13. Zmiana systemu rozliczeń może nastąpić na pisemny wniosek lokatora w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego (czerwiec, grudzień) wtedy, gdy ustaną przesłanki określone w ust. 12. Korekta może dotyczyć tylko bieżącego okresu rozliczeniowego.

14. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wprowadza Spółdzielnię w błąd w zakresie ilości zużywanej wody poprzez:
 - 1). Stosowanie urządzeń:
 - a) wypaczających wskazania wodomierzy,
 - b) z zerwanymi plombami,
 - c) z uszkodzoną obudową
 - 2). Pobór wody z pominięciem urządzenia pomiarowego lub w jakikolwiek inny sposób wypaczający wskazania - wprowadza się dodatkowo jednorazową opłatę w wysokości:
 - a) dla zasobów z zimną wodą 6 razy Ryczałt I
 - b) dla zasobów z zimną i ciepłą wodą 6 razy Ryczałt II
15. W przypadku braku możliwości stwierdzenia rzeczywistego zużycia wody z powodu uszkodzenia wodomierza zgłoszonego pomiędzy odczytami przez lokatora oraz osobę dokonującą odczytu lub kontroli, użytkownik lokalu zostanie obciążony średnim zużyciem wyliczonym na podstawie zużycia wody w okresie kiedy licznik działał prawidłowo, proporcjonalnie do upływu czasu.
16. W przypadku podejrzenia nieprawidłowego działania wodomierza lokator ma prawo na pisemny wniosek wykonać ekspertyzę rzeczonoego licznika w okręgowym urzędzie miar. Demontaż urządzenia winien być wykonany w obecności obu stron, tj. lokatora oraz przedstawiciela firmy uprawnionej do zdjęcia licznika, działającej na zlecenie Spółdzielni. Zdemontowany wodomierz powinien zostać zabezpieczony i komisyjnie spakowany do wysyłki. Na jego miejsce zostanie zamontowany nowy licznik, służący do rozliczeń zużycia wody. W przypadku, gdy badania ekspertyzy nie potwierdzą niesprawności wodomierza koszty związane z jego sprawdzeniem pokrywa lokator.

Lokator ma prawo ubiegać się o korektę naliczenia wody za kwestionowany okres rozliczeniowy, w sytuacji gdy ekspertyza wykaże błędy w działaniu licznika. Podstawą nowego naliczenia wody będzie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego, do którego lokator nie wnosił zastrzeżeń.

V. Postanowienia końcowe

§ 7

1. W terminach ustalonych przez Zarząd, mogą być dokonywane dodatkowe kontrolne odczyty wodomierzy.
2. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest udostępnić mieszkanie osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, celem dokonania odczytów, a także przeprowadzenia kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych.
3. W przypadku konieczności zerwania plomb na wniosek osoby korzystającej z lokalu na czas remontu instalacji wodnej lub innych przyczyn wynikłych z jego potrzeb użytkownik zobowiązany jest zgłosić konieczność rozplombowania wodomierzy do Spółdzielni.
4. Plomba może być zerwana **tylko i wyłącznie** przez pracownika "firmy", upoważnionego przez Spółdzielnię.
5. Z czynności rozplombowania wodomierzy sporządza się protokół, w którym określa się datę zdjęcia plomb, numer wodomierza oraz wskazanie zużycia wody na podstawie odczytu liczydła.
6. Za okres używania wody bez wodomierzy użytkownik lokalu będzie rozliczany według średniego zużycia wody z ostatnich sześciu miesięcy, poprzedzających datę rozplombowania (w danym lokalu).

7. Ponowne zaplombowanie wodomierzy przeprowadza tylko i wyłącznie pracownik firmy upoważniony przez Spółdzielnię, z których to czynności sporządza się protokół.
8. W celu zapobieżenia nielegalnemu poborowi wody przy użyciu magnesów, w lokalach zainstalowane zostaną układy elektroniczne wskazujące użycie urządzeń wypaczających wskazania liczydeł wodomierzy (tzw. plomby antymagnetyczne).
9. Lokator zobowiązany jest do bieżącej kontroli stanu technicznego wodomierzy w okresie między odczytami i niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o jakichkolwiek nieprawidłowościach związanych z ich funkcjonowaniem.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania urządzeń odbiorczych jak i całej instalacji wodnej w należytym stanie technicznym w sposób zapobiegający wyciekom wody.
11. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie dostosuje się do zaleceń określonych w ust. 10 niniejszego § a rozlicza się wg ryczałtu, zostanie obciążony różnicą wskazań powstałą między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów, w danym budynku.

§ 8

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2023 z dnia 25.10.2023r.