

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W MYŚLIBORZU

§ 1

I. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu wody zimnej na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość” w Myśliborzu.

§ 2

II. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i Norm:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. -Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz.648 z późn.zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74,poz.836 z późn.zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U z 2002r. nr 8 poz.70)
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu.

§ 3

III. Określenie pojęć użytych w regulaminie :

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, umowa najmu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym są zamontowane wodomierze na instalacji zimnej wody.
3. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym brak jest zamontowanych urządzeń do pomiaru zimnej wody.
4. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie wody do jednostki rozliczeniowej oraz za odprowadzenie ścieków, z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.
5. **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów dostarczonej zimnej wody i odprowadzenia ścieków jednostką rozliczeniową jest budynek.
6. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy wody i odprowadzanych ścieków do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Wodomierz zimnej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość zimnej wody oraz ilość odprowadzonych ścieków, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

8. Koszt dostarczonej wody zimnej i odprowadzenia ścieków- suma ponoszonych opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki wraz z kosztami abonamentowymi wynikającymi z taryfy dla wody i ścieków.

9. Układ pomiarowo – rozliczeniowy – wodomierz zainstalowany na wejściu do danego budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą wody za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki;

10. Koszty rozliczenia/odczytu – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie zewnętrznej z tytułu przeprowadzonego odczytu, zgodnie z zawartą umową. /dzierżawa?/

11. Koszty montażu lub dzierżawy – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie zewnętrznej z tytułu zakupu i montażu lub dzierżawy wodomierzy lokalowych, zgodnie z zawartą umową.

§ 4

Koszty funkcjonowania systemu rozliczania wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty montażu wodomierzy zimnej wody, koszty zakupu lub dzierżawy, ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o zawartą umowę z firmą zewnętrzną oraz zasady określone w dalszej części regulaminu.

2. Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu wody zimnej i odprowadzania ścieków. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

§ 5

Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy zimnej wody.

1. Montaż wodomierzy zimnej wody, ich odczyt - wykonywane jest przez firmę rozliczeniową zewnętrzną, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie kosztów dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków wykonywane jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest z częstotliwością co najmniej :
 - Na 31 grudnia
 - Na 30 czerwca lub przy zmianie taryfy dla wody i ścieków dokonywanej przez dostawcę;
4. Rozliczenie kosztów dostarczonej wody/zużytej wody i odprowadzonych ścieków z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 15 dni od końca okresu rozliczeniowego.
5. Dokument rozliczenia wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze zimnej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy zimnej wody ,

- zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy zimnej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza zimnej wody lub naruszeniu plomb.
8. Odczyty wskazań wodomierzy zimnej wody dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia zimnej wody lub w przypadku konieczności rozliczenia wody ciepłej w związku ze zmianą taryfy dla ciepła lub zmianą taryfy dla wody i ścieków.
- W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
- Uwaga!** Nie można dokonać rozliczenia zużycia wody ciepłej bez rozliczenia zużycia wody zimnej, która jest podgrzewana dla celów przygotowania ciepłej wody użytkowej.
9. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 7 niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza, zerwanie plomb wodomierzowej przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza zimnej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza zimnej wody.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.
13. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu zimnej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
14. Wodomierze które tracą ważność cechy legalizacyjnej muszą być wymienione na posiadające ważną cechę legalizacyjną.
15. Koszty zakupu wodomierzy lokalowych lub ich napraw i ponownej legalizacji oraz ich wymiany albo dzierżawy obciążają użytkowników lokali.
16. Za organizację wymiany wodomierzy lokalowych, określenia zasad spłaty przez użytkowników lokali kosztów zakupu i wymiany lub dzierżawy wodomierzy lokalowych odpowiada Zarząd Spółdzielni.

§ 6

Rozliczenie kosztów dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków.

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzonych ścieków z użytkownikami lokali dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Myśliborzu, zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Podstawą rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu jest odczyt wskazań wodomierzy zimnej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach.
3. Odczyty wskazań wodomierzy są przeprowadzane za pomocą odczytu radiowego przez firmę zewnętrzną z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę.

§ 7

Szczególne przypadki rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy (lokal nieopomiarowany) ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. Nr8, poz.70) tj. **3,0 m3 na 1 osobę miesięcznie.**

2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza zimnej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali **nieopomiarowanych**. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali **nieopomiarowanych**.

4. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza zimnej wody nie jest możliwe, koszty tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

§ 8

Kontrola gospodarki wodnej.

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (lub montażu uzupełniającego) wodomierzy zimnej wody,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię;
 - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazania), plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i opłombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację wodną bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem zimnej wody. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) demontaż wodomierza, wykonanie obejścia układu pomiarowego na instalacji zimnej wody; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie plomb montażowej;
 - b) zmianę miejsca montażu wodomierza;
 - c) umyślne zniszczenie wodomierza;
9. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację wodną (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§ 9

Zasady wnoszenia opłat i zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz składanie reklamacji.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownicy lokali są zobowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w formie zaliczki/przedpłaty.
2. **Wysokość opłaty zaliczkowej** na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala Zarząd Spółdzielni jako iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody przez danego użytkownika lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny 1m³ wody zimnej wynikającej z taryfy dla wody i ścieków.
3. Zarząd Spółdzielni ma prawo przeprowadzenia w każdym czasie dodatkowych odczytów wskazań wodomierzy i rozliczenia zużycia wody i ścieków dla celów kontrolnych, ewidencyjnych.
4. Decyzję w sprawie zmiany wysokości opłat zaliczkowych podejmuje i wprowadza Zarząd Spółdzielni.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia zużycia wody zimnej i ścieków okaże się, że:
 - 5.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała **nadpłata** zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - 5.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała **niedopłata** podlega jednorazowej wpłacie wraz z opłatą za lokal w terminie do końca miesiąca w którym otrzymano rozliczenie.
6. Różnica między naliczonymi przedpłatami a faktycznym zużyciem stanowi nadpłatę lub niedopłatę i uwzględniona jest w łącznym saldzie rozliczeń z tytułu opłat za mieszkanie.

§ 10

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu uchwałą nr 9/2023 z dnia 08 marca 2023 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Z dniem 08 marca 2023r. traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej oraz kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu w zakresie rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej – Litera A Regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2013 w dniu 18.06.2013r.

Rada Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZYSZŁOŚĆ”
w Myśliborzu

T. Rycewicz
J. Malinowski