

REGULAMIN

rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Michałów” w Radomiu

Rozdział I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów” w Radomiu.
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz.1152 ze zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 759).

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady ustalania zużycia wody, wnoszenia i rozliczania opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki, postępowanie w przypadku instalowania urządzeń pomiarowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, sposób ich legalizacji oraz rozliczenia finansowe z tego tytułu, a także sposób przeprowadzania odczytów i ich okresowej weryfikacji.

§ 2

1. „Użytkownik” lokalu to osoba: będąca członkiem spółdzielni posiadająca spółdzielczy tytuł do lokalu bądź będąca właścicielem lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca prawo odrębnej własności, najemca, dzierżawca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego faktycznie korzystającą z przyłącza wodociągowego na którym zamontowano wodomierz główny.

2. Za lokal wyposażony w wodomierz, uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe wskazujące zużycie wody, na wszystkich jej ujęciach w lokalu.
3. Przez urządzenie pomiarowe rozumie się wodomierz lub wodomierz z modułem do odczytu drogą radiową.
4. Wodomierze stanowią własność Użytkownika lokalu. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową, własność Użytkownika lokalu stanowią wodomierze wraz z modułem radiowym.

§ 3

1. Obsługa systemu indywidualnego ustalania zużycia wody w przypadku wodomierzy bez modułu radiowego, rozliczenia kosztów zużycia oraz ustalenia zaliczki na następny okres rozliczeniowy, prowadzona jest przez Spółdzielnię.
2. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze z modułem radiowym, odczyty dokonywane są przez specjalistyczną firmę na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię, natomiast ustalenie zużycia wody, rozliczenia kosztów oraz zaliczki na następny okres rozliczeniowy, prowadzone jest przez Spółdzielnię.
3. Instalacji wodomierzy w lokalu dokonują wyłącznie służby techniczne Spółdzielni lub przedstawiciele firmy, o której mowa w ust. 2.
4. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy i wszelkie prace związane z legalizacją i wymianą wodomierzy oraz modułów radiowych. Prace te mogą być wykonywane przez specjalistyczną firmę, o której mowa w ust. 2.
5. Zamontowanie wodomierzy posiadających aktualną legalizację musi nastąpić przed upływem ważności legalizacji wodomierzy eksploatowanych uprzednio, zgodnie z okresami trwania legalizacji, o których mowa w § 14 ust. 3 regulaminu.
6. Wymiana zamontowanego modułu radiowego musi nastąpić przed upływem terminu jego sprawności.
7. Użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić go celem instalacji wodomierzy na wszystkich ujęciach wody, w terminie wyznaczonym dla danego budynku i podanym do wiadomości lokatorom w formie pisemnego ogłoszenia na klatkach schodowych.
8. Do obowiązków Użytkownika należy dbałość o zainstalowane urządzenie pomiarowe oraz zgłaszanie wszelkich zaobserwowanych nieprawidłowości w ich pracy.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia opłat wynikających z rozliczenia zużytej wody oraz opłat związanych z wymianą i legalizacją wodomierzy.

10. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza, na pisemny wniosek Użytkownika Spółdzielnia dokona wymiany, a zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru, koszt ekspertyzy ponosi Spółdzielnia, w przeciwnym wypadku Użytkownik.
11. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowi podstawę do korekty bieżących naliczeń za wodę i odprowadzenie ścieków wg średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.

§ 4

1. Jednostką rozliczeniową zużycia wody jest „m³”.
2. Cena jednostki obejmuje:
 - a) dla wody zimnej (z.w) wg wskazań wodomierza wody zimnej:
 - koszty całkowite zakupu wody i odprowadzenia ścieków w przeliczeniu na 1 m³,
 - b) dla wody ciepłej (c.w.u) wg wskazań wodomierza wody ciepłej:
 - koszty całkowite zakupu wody zimnej i odprowadzenia ścieków w przeliczeniu na 1 m³,
 - koszty związane z podgrzaniem wody, wyliczone w zł za m³ podgrzania wody.
3. Koszt podgrzania wody na cele c.w.u rozliczany jest według zasad zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
4. Wodę zimną rozlicza się według wskazań wodomierzy wody zimnej zamontowanych w poszczególnych lokalach lub zużycia ryczałtowego dla lokali nie posiadających zamontowanych wodomierzy.
5. Wodę do podgrzania tzw. c.w.u rozlicza się według wskazań wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w poszczególnych lokalach lub zużycia ryczałtowego dla lokali nie posiadających zamontowanych wodomierzy wody ciepłej.
6. Spółdzielnia rozlicza się z Użytkownikami lokali ze zużycia wody zimnej i wody do podgrzania:
 - a) na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych,
 - b) wg ryczałtu, ustalanego zgodnie z ust.7.
7. Dla Użytkowników lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy ustala się ryczałt w wysokości:
 - woda zimna – 10 m³/osobę/m-c,
 - woda do podgrzania – 5 m³/osobę/m-c.
8. Użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów zużycia wody zimnej i wody do podgrzania, wyliczonych na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach.

Użytkownicy lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy zobowiązani są do pokrycia kosztów wody zimnej i wody do podgrzania wyliczonych według postanowień ust.7.

§ 5

1. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze bez możliwości odczytu radiowego, w lokalach użytkowych odczytu dokonuje przedstawiciel Spółdzielni, natomiast Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest przekazywać do Spółdzielni odczyty wskazań wodomierzy:
 - a) zawsze na koniec okresu rozliczeniowego (tj. na koniec czerwca i grudnia),
 - b) każdorazowo przy zmianie ceny wody i odprowadzenia ścieków oraz ceny za podgrzanie wody,
 - c) przy zmianie użytkownika lokalu zgodnie z § 13 regulaminu.
2. W przypadku nie przekazania stanów wodomierzy do Spółdzielni, zgodnie z ust. 1. nalicza się Użytkownikowi lokalu mieszkalnego zużycie wody za poprzedni okres rozliczeniowy wg postanowień § 4 ust. 7 regulaminu tj. jak dla lokali w których nie zainstalowano wodomierzy.

§ 6

1. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym, odczyty wodomierzy dokonywane są przez pracownika firmy, o której mowa w § 3 ust. 2 regulaminu poprzez rejestrację zużycia wody drogą radiową, bez konieczności udostępnienia lokalu przez Użytkownika.
2. Odczyty dokonywane są:
 - a) zawsze na koniec m-ca: czerwca i grudnia każdego roku,
 - b) przy zmianie użytkownika lokalu zgodnie z § 13 regulaminu.
3. W przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków zużycie wody na dzień zmiany ceny odczytywane jest z rejestru zużyć wody, zapisanego w pamięci modułu radiowego.
4. W przypadku awarii modułu radiowego, rozliczenie zużycia wody dokonuje się w oparciu o faktyczne wskazania wodomierza.

§ 7

O zmianie cen za wodę Spółdzielnia będzie informowała Użytkowników pisemnymi zawiadomieniami lub poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni czy Biuletynie Osiedlowym.

Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów wody

§ 8

1. Przez koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków rozumieć należy całokształt kosztów poniesionych przez Spółdzielnię obejmujących opłatę za dostarczoną wodę i odprowadzanie ścieków wg cen dostawcy.
2. Rozliczenie kosztów zużytej wody dokonywane będzie raz na sześć miesięcy. Okresem rozliczeniowym będzie okres sześciu miesięcy kalendarzowych począwszy od stycznia danego roku. Odczyt będzie dokonywany na dzień: 30 czerwca i 31 grudnia.
3. Zarząd Spółdzielni może zmienić okres rozliczeniowy na rozliczanie w okresach rocznych, przy czym w przypadku dokonania takiej zmiany Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania Użytkowników o tym fakcie poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych, w Biuletynie Osiedlowym bądź na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Rozliczenie w formie pisemnego zawiadomienia będzie przekazywane Użytkownikom lokali w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownik lokalu w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia ma prawo do złożenia reklamacji.
6. Odwołania składane po terminie nie będą rozpatrywane.
7. Odwołania rozpatrywane będą przez służby Spółdzielni i firmę odczytującą w terminie do 4 tygodni od daty wniesienia odwołania.
8. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia danego budynku, a wyliczona różnica stanowić będzie bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить w trakcie danego okresu rozliczeniowego, miesięczne opłaty zaliczkowe, ustalone na podstawie rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy.
2. Wysokość zaliczki na dany okres rozliczeniowy ustalana jest na podstawie kosztów zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy oraz bilansu otwarcia wynikającego z korekty rozliczenia zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, ustalona zaliczka może być zwiększona lub zmniejszona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów zużycia wody Użytkownik powinien uwzględnić w opłacie za lokal w terminie do ostatniego dnia miesiąca w którym otrzymał rozliczenie.

5. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na ratalne pokrycie powstałej niedopłaty.
6. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów zużycia wody Użytkownik może uwzględnić w opłacie za lokal w pierwszym miesiącu następnego okresu rozliczeniowego. W przypadku Użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużeń z tytułu należności za używanie lokalu.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów zużycia wody stanowiących różnicę między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, naliczonych ryczałtów z mieszkań w których nie zainstalowano wodomierzy i naliczeń zgodnych z § 12 ust. 2 i 3 regulaminu oraz bilansu otwarcia wynikającego z korekty rozliczenia zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. Różnica o której mowa w ust. 7 rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu.
9. Rozliczenie różnicy o której mowa w ust. 7 dokonywane jest jednorazowo po zakończeniu roku obrachunkowego.

§ 10

1. W przypadku zgłoszonej przez Użytkownika niesprawności urządzenia pomiarowego, rozliczenie za okres od dnia wystąpienia niesprawności do dnia naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego następuje na podstawie średniego zużycia dla danego lokalu za ostatni okres rozliczeniowy.
2. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal, celem naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych w przypadku stwierdzenia ich niesprawności, w terminie nie przekraczającym 30 dni, licząc od dnia stwierdzenia niesprawności.
3. Przekroczenie terminu, o którym mowa w ust. 2 spowoduje naliczenie kosztów zużycia wody wg postanowień § 4 ust.7 regulaminu od dnia wystąpienia niesprawności do czasu dokonania naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego.

Rozdział IV. Zakres obowiązków i odpowiedzialności

§ 11

Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

1. Udostępnić lokal w celu dokonania pierwszego montażu, naprawy, wymiany urządzeń pomiarowych przez służby Spółdzielni lub pracowników firmy, o której mowa w § 3 ust. 2 regulaminu, a także udzielać niezbędnych informacji w zakresie ich eksploatacji.

2. Udostępnić lokal z zainstalowanymi wodomierzami bez modułu radiowego w celu umożliwienia przeprowadzenia kontrolnych odczytów i okresowych kontroli zużycia.
3. Nie dokonywać zmian usytuowania urządzeń pomiarowych.
4. Umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych,
5. Udostępnić lokal w celu dokonywania okresowych kontroli sprawności urządzeń pomiarowych.
6. Na bieżąco informować o zmianach ilości osób zamieszkujących w lokalu w przypadku lokali w których nie zainstalowano wodomierzy.

§ 12

1. Spółdzielnia lub upoważniony przedstawiciel firmy, o której mowa w § 3 ust. 2 regulaminu może dokonywać wrywkowych kontroli sprawności i wskazań urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego lub przeróbki instalacji wodociągowej przed urządzeniem pomiarowym, Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego. Ponadto Użytkownik lokalu zostanie obciążony zużyciem wody zgodnie z ust.4
3. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub podjęcia działań zmierzających do spowolnienia jego pracy lub nawet całkowitego zatrzymania lub innego zafałszowania jego wskazań, Użytkownik lokalu zostanie obciążony zużyciem wody zgodnie z ust. 4.
4. Użytkownik jest zobowiązany do poniesienia zwiększonej opłaty w przypadkach:
 - a) stwierdzonych w ust. 2 i ust. 3 - w wysokości ustalonej jako iloczyn czasu (miesiące) nieprawidłowego poboru wody, liczonego za cały okres w którym wystąpił nieprawidłowy pobór wody i stawki ryczałtu, określonej w § 4 ust. 7 regulaminu, pomnożonego przez ilość osób korzystających z lokalu.
 - b) uszkodzenia lub zerwania plomby i konieczności ponownego plombowania – w kwocie 25,00 zł brutto/1szt. wodomierza.
 - c) uszkodzenie lub zerwanie modułu radiowego w wysokości 100,00 zł brutto.
5. W przypadku stwierdzenia większej ilości osób zamieszkujących w lokalu, w którym nie zainstalowano wodomierzy niż zgłoszono w Spółdzielni, Użytkownik lokalu zostanie dodatkowo obciążony ryczałtem zgodnie z § 4 ust. 7 regulaminu, pomnożonym przez ilość osób nie zgłoszonych za okres od ostatniego odczytu do dnia ujawnienia tego faktu.

§ 13

1. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego przy udziale Spółdzielni, Spółdzielnia dokonuje odczytu pośredniego urządzenia pomiarowego lub Użytkownicy złożą pisemne oświadczenie, zgodnie z którym zostanie wskazana osoba przejmująca zobowiązania z tytułu rozliczenia zużytej wody z podaniem wielkości stanu wodomierzy.
2. W przypadku zbycia mieszkania bez udziału Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego wszystkie zobowiązania dotyczące rozliczenia kosztów dostawy wody do mieszkania przejmuje nabywający mieszkanie.

Rozdział V. Postanowienia w sprawie legalizacji i wymiany wodomierzy

§ 14

1. Wodomierze są przyrządami pomiarowymi podlegającymi legalizacji.
2. Obowiązek legalizacji lub wymiany zamontowanych urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy lub wodomierzy z modułem radiowym spoczywa na Spółdzielni.
3. Czas trwania ważności legalizacji wodomierzy w lokalach, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 759) wynosi:
 - a) dla wodomierzy wody zimnej okres ważności cechy legalizacyjnej – 5 lat,
 - b) dla wodomierzy wody ciepłej okres ważności cechy legalizacyjnej – 5 lat.Po upływie ww. okresów cecha legalizacyjna traci ważność.
Błędy wskazań wodomierzy po upływie tego okresu dyskwalifikują je jako indywidualne urządzenia pomiarowe.
4. Użytkownik przed upływem ważności legalizacji urządzeń pomiarowych, po powiadomieniu o tym fakcie przez Spółdzielnię, zobowiązany jest do udostępnienia lokalu służbom technicznym Spółdzielni lub specjalistycznej firmy w celu wymiany urządzeń pomiarowych na urządzenia nowe lub legalizowane.
5. Nie udostępnienie lokalu w wyznaczonym terminie 30 dni spowoduje naliczanie zużycia wody wg postanowień § 4 ust. 7 regulaminu.
6. W przypadku dwukrotnej nieobecności Użytkownika w wyznaczonych terminach istnieje możliwość ustalenia 3-go terminu za dodatkową opłatą w wysokości 60,00 zł netto/lokal, lub lokal ten będzie rozliczany wg postanowień § 4 ust. 7 regulaminu.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia całkowitych kosztów wymiany urządzeń pomiarowych, ponoszonych w formie opłaty stałej, skalkulowanej dla 1 szt. urządzenia pomiarowego w lokalu. Wielkość opłaty stałej dla lokalu jest wielokrotnością ilości urządzeń pomiarowych w jakie lokal jest wyposażony.
8. Opłatę stałą na wymianę urządzeń Użytkownik lokalu wnosi z góry wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.
9. Kalkulacja opłaty stałej dla 1 sztuki urządzenia pomiarowego obejmuje:
 - a) Koszt wodomierza,
 - b) Koszt modułu radiowego,
 - c) Koszt uszczelek,
 - d) Koszt plomby,
 - e) Koszt wymiany,
 - f) Koszt zaworu zwrotnego.