

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, ustalania opłat za wodę oraz montażu wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej im. G-JL w Gliwicach.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2003r. z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych,
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. - Dz. U. Nr 4 z 2001r. z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. Nr 74 poz. 836
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 12.10.2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, Dz. U. Nr 96 z 2000r.,
- Ustawa z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Dz. U. Nr 72/2001.,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 75 poz. 690,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. G-JL w Gliwicach.

Określenia użyte w regulaminie

1. Użytkownik lokalu - należy rozumieć członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem a posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
2. Woda - suma wody zimnej i ciepłej zużytej przez użytkownika
3. Lokal opomiarowany to lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym zostały zainstalowane wodomierze posiadające:
 - parametry techniczne określone przez Spółdzielnię,
 - legalizację i plombę,
 - odbiór techniczny i dokumentację odbioru wykonane przez służby techniczne Spółdzielni,
 - oplombowanie wykonane przez służby techniczne Spółdzielni
4. Lokal nie opomiarowany to lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy.
5. Okres rozliczeniowy - okres półroczny w roku kalendarzowym.
6. Zespół rozliczeniowy - budynek, zespół budynków, klatek lub klatka, dla których zużycie wody liczone jest przez wspólny wodomierz.
7. Wodomierz budynkowy - wodomierz zwany też głównym, który liczy zużycie wody dla zespołu rozliczeniowego.

Założenia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ponoszenia opłat za zużytą wodę oraz odprowadzone ścieki przez użytkowników lokali, oraz na cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (sprzątanie, remonty, itp.). Ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody. Cena za 1 m³ wody obejmuje koszty dostawy wody, jak i koszty odprowadzenia ścieków.
2. Koszty dostawy ciepłej wody są ustalane wspólnie dla wszystkich nieruchomości według wskazań wodomierzy głównych mierzących zużycie wody do podgrzania, zainstalowanych w stacjach wymienników ciepła na podstawie udziału procentowego we wskazaniach tych liczników.
3. Rozliczanie kosztów wody zimnej dokonuje się budynkami, zespołami klatek lub klatkami dla których ilość wody na wejściu do budynku (klatki) mierzona jest jednym urządzeniem pomiarowym (wodomierzem głównym - budynkowym) w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody wg faktur dostawcy.
4. Z uwagi na to, że Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody wg wodomierza budynkowego, a z użytkownikami lokali wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach (mieszkaniach), **wodomierze te traktowane są jako podzielniki kosztów**. W związku z bezwładnością wodomierzy zainstalowanych w lokalach, jako ich cechy konstrukcyjnej, możliwe jest wystąpienie różnicy między zbiorczym zużyciem wg wodomierza budynkowego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Różnice te Spółdzielnia rozlicza proporcjonalnie wg zużycia wskazanego na wodomierzach indywidualnych w lokalach. Sposób rozliczania tej różnicy zgodnie z treścią art. 6 ust. 6 pkt. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowy odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001r. poz. 747 z póź. zm.) ustala Spółdzielnia.
5. Do rozliczeń wody mogą być stosowane tylko wodomierze, które posiadają ważną cechę legalizacyjną. Czas trwania legalizacji wodomierzy mieszkaniowych w aktualnie obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych dla wody zimnej i ciepłej wynosi 5 lat. Po upływie tego okresu cecha legalizacyjna traci ważność. Błędy wskazań wodomierzy po upływie tego okresu dyskwalifikują je jako urządzenia pomiarowe i wodomierz wymaga albo legalizacji albo wymiany na nowy.
6. Ustala się stałą miesięczną opłatę za podgrzanie ciepłej wody (za gotowość) od każdego lokalu mieszkalnego. Wysokość opłaty ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o rzeczywiste koszty i przedkłada Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia.

§ 2.

1. Rozliczanie kosztów zużytej wody z użytkownikami lokali, Spółdzielnia dokonuje wg wskazań **wodomierzy traktowanych jako podzielniki kosztów**, zainstalowanych na wszystkich punktach poboru wody w lokalu. Rozliczeń dokonuje się wg odczytu wskazań z wodomierzy pod warunkiem, że wodomierze posiadają ważną cechę legalizacyjną, są sprawne i posiadają nienaruszoną plombę.
2. Użytkownicy nie posiadający wodomierzy rozliczani są wg ryczałtu.
3. Rozliczenie wody odbywa się w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy, wykonane przez Spółdzielnię. Podczas odczytu Spółdzielnia sprawdza prawidłowość pracy wodomierza oraz stan plomby.

4. Spółdzielnia wykonuje odczyty wodomierzy dwa razy do roku, na koniec czerwca i grudnia każdego roku. O terminie odczytu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej z 7 dniowym wyprzedzeniem.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania odczytów kontrolnych w trakcie półrocza bez zapowiedzi. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni wodomierz w celu wykonania odczytu wskazań zużycia wody i dokonania kontroli jego pracy.
6. W przypadku nie udostępnienia wodomierza do kontroli lub odczytu Spółdzielnia nalicza średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku niemożności dokonania odczytu wodomierza z powodu nie udostępnienia wodomierzy, nieobecności użytkownika, mimo trzykrotnego powiadomienia zgodnie z ust. 4 o półrocznym rozliczeniu, Spółdzielnia rozlicza użytkownika i ustala naliczenia na okres następny wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. Dopuszcza się miesięczne rozliczanie zużycia wody wg faktycznych odczytów, w przypadku comiesięcznego rozliczenia wody należy w terminie do 01.01. 2012 r. złożyć pisemne oświadczenie w sekretariacie Spółdzielni.

§ 3.

1. Przez okres 3 miesięcy po zamontowaniu wodomierzy lub po zasiedleniu lokalu, Spółdzielnia pobiera opłaty zaliczkowe będące równowartością - 2m³ zimnej wody na osobę oraz 2m³ ciepłej wody na osobę.
2. Po okresie 3 miesięcy zostaną dokonane odczyty stanów wodomierzy i na ich podstawie zostaną ustalone średnie miesięczne zużycia dla danego lokalu mieszkalnego, na podstawie których będzie ustalona zaliczka za wodę.

§ 4.

1. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.
2. W sytuacji:
 - a) nie zgłoszenia w Spółdzielni uszkodzenia wodomierza, naruszenia lub zerwania płomby na wodomierzu,
 - b) dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza, co uniemożliwia stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
 - c) ujawnienia nielegalnego poboru wody,
 - d) uniemożliwienia dokonania odczytu wodomierzy,
 - e) uniemożliwienia wymiany wodomierzy w ramach obowiązkowej legalizacji,
 - f) nie zainstalowania wodomierzyilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków stanowiącą podstawę ustalenia należnych Spółdzielni opłat (tzw. ryczałt) wynosi:
 - a) 10,5m³ dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków oraz 5,70m³ podgrzania zimnej wody na jedną osobę zamieszkałą w tym lokalu - dla lokali mieszkalnych,
 - b) 200 % najwyższego miesięcznego zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym w lokalach opomiarowanych, o tym samym lub zbliżonym profilu działalności - dla lokali użytkowych.
3. Rozliczenie lokalu jak w lokalach opomiarowanych rozpocznie się w pierwszym dniu

miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość.

4. Reklamacje dotyczące rozliczenia wody winny być wnoszone na piśmie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

5. Nie udostępnienie lokalu do odczytu wodomierzy, bez względu na przyczynę, nie stanowi podstawy do wniesienia reklamacji.

Zasady rozliczania kosztów wody i ustalanie zaliczek

§ 5.

1. Do rozliczeń wody przyjmuje się cenę za 1 m³ wg cen dostawcy wody.
2. **Oprócz ilości wody wyliczonej wg wskazań wodomierzy użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów wody budynkowej wg wskazań wodomierza budynkowego**, stanowiącej różnicę pomiędzy zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierza budynkowego i sum wskazań wodomierzy w lokalach - (mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnych, wody do celów porządkowych, remontowych, zużycia ryczałtowego). Wodę budynkową rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody wg wskazań wodomierzy w lokalu.
3. Ewentualny niedobór wynikający z różnicy wskazań wodomierzy i sumy wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w zespole rozliczeniowym w danym okresie rozliczeniowym pokrywają użytkownicy lokali wnosząc w danym okresie rozliczeniowym comiesięczną opłatę zaliczkową powiększoną o wskaźnik procentowy różnicy niedoborów.
4. Wskaźnik procentowy, o którym mowa w ust. 3 ustalany będzie na dany okres rozliczeniowy jako % udział niedoborów poniesionych przez Spółdzielnię w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Różnicę występującą po rozliczeniu okresu rozliczeniowego w zespole rozliczeniowym pomiędzy zużyciem wody wskazanej wodomierzem budynkowym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wraz z zużyciem naliczonym wg ryczałtu, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym
6. Zaliczkę dla wody ustala się indywidualnie wg średniego zużycia miesięcznego wody dla danego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem wody budynkowej. Zaliczka na I półrocze ustalana jest wg zużycia II półrocza zwiększona o wskaźnik % wymieniony w ust 3, który uwzględnia ewentualne różnice zużycia wody lub wzrost kosztów wody.

Zasady rozliczania zaliczek

§ 6.

1. Opłaty za wodę ustalane są zaliczkowo na 6-cio miesięczny okres zwany okresem rozliczeniowym. Zmiany kosztów wody i ciepła do podgrzania wody ze strony dostawcy w trakcie okresu rozliczeniowego uwzględnia się w rozliczeniu półrocznym, które wykonuje się w oparciu o faktyczne poniesione koszty na danym zespole rozliczeniowym lub wymiennikowni.
2. W przypadku wystąpienia znacznych podwyżek cen wody i ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia, ażeby uniknąć znaczących niedopłat, może zmienić wartość zaliczek o procent wzrostu cen w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Zaliczki wnoszone są jak pozostałe opłaty za używanie lokalu, lecz stanowią oddzielną

- pozycję opłat - w terminie do końca danego miesiąca.
4. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia wody nie wpływa na odroczenie terminu płatności.
 5. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości i nie może tej zaliczki dowolnie zmieniać. W przypadku wystąpienia istotnych zmian, mających wpływ na ilość zużywanej wody w lokalu, użytkownik może wystąpić o zmianę zaliczki. Po uwzględnieniu zmiany, użytkownik otrzyma nowy wydruk opłat z nową ustaloną zaliczką.
 6. Rozliczenie kosztów zużycia wody dostarczane jest w terminie jednego miesiąca po wykonaniu odczytów wodomierzy. W przypadku wystąpienia niedopłaty po rozliczeniu kosztów zużycia wody, użytkownik zobowiązany jest uzupełnić tę niedopłatę w terminie miesiąca od otrzymania rozliczenia. Nadpłata należności jest rozliczana z należnościami wobec Spółdzielni. Na żądanie użytkownika nadpłata może być mu wypłacona, o ile nie posiada on innych zaległości wobec Spółdzielni. W przeciwnym wypadku nadpłata jest przeznaczana na pokrycie tych należności.
 7. Użytkownik opuszczający lokal jest rozliczany do końca miesiąca. Wskazania wodomierzy odnotowane są w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu.

Odpowiedzialność użytkownika lokalu

§ 7.

1. Użytkownik zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny, kontrolowania jego pracy i dokonywania co miesiąc kontrolnego odczytu wskazań.
2. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, użytkownik powiadamia o tym Spółdzielnię niezwłocznie, która zobowiązana jest wymienić wodomierz.
3. Na okres niesprawności lub wymiany wodomierza, Spółdzielnia ustala opłaty za wodę wg średniego zużycia wody z ostatnich porównywalnych 6 miesięcy.
4. Na okres naprawy Spółdzielnia może zamontować wodomierz zastępczy.
5. W przypadku stwierdzenia podczas wykonywania odczytów przez pracownika Spółdzielni lub upoważnioną przez Spółdzielnię firmę nie zgłoszonej niesprawności wodomierza, uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, uszkodzenia plomby lub stwierdzenia działania na wodomierz magnesem, manipulacji wodomierzem lub innych działań mogących mieć wpływ na zużycie wody, Spółdzielnia ustala odpłatność w wysokości ryczałtowej za okres od ostatniego odczytu do czasu zamontowania nowego wodomierza lub naprawy obecnego. Należność wg ryczałtu nie podlega rozliczeniu, a podany odczyt będzie stanem początkowym do dalszych rozliczeń.
6. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego niezależnie od obowiązku zapłaty ryczałtowej za cały okres rozliczeniowy.
7. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza, użytkownik zostanie rozliczony wg zużycia ryczałtowego za cały okres rozliczeniowy.
8. W przypadku zastrzeżeń użytkownika odnośnie wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do ekspertyzy. Gdy zastrzeżenia będą słuszne koszty ekspertyzy w okresie gwarancji pokryje producent, a po okresie gwarancji Spółdzielnia. Gdy zastrzeżenia będą niesłuszne, koszt ekspertyzy pokryje użytkownik.
9. W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do ekspertyzy. Gdy zastrzeżenia będą słuszne

koszty ekspertyzy w okresie gwarancji pokryje producent, a po okresie gwarancji użytkownik lokalu. Jeśli zastrzeżenia okażą się niesłuszne, koszty poniesie Spółdzielnia.

Zasady montażu i konserwacji wodomierzy

§ 8.

1. Typ, rodzaj instalowanych wodomierzy, ich dane techniczne określa Spółdzielnia. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy. Z uwagi na fakt, iż instalacje wewnętrzne w budynkach są własnością Spółdzielni, czynności te może wykonać wyłącznie Spółdzielnia.
2. Do montażu dopuszcza się wodomierze, które posiadają stosowne świadectwo dopuszczenia do eksploatacji wydane na podstawie art. 10 ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o miarach.
3. Montaż wodomierzy winien być prowadzony zgodnie z wymogami aktualnych norm, a w szczególności:
 - a) wodomierze winny być zamontowane wraz ze sprawną armaturą odcinającą (zawór kulowy fi 15),
 - b) miejsce zamontowania wodomierzy musi być zabudowane w sposób zabezpieczający je przed uszkodzeniami zewnętrznymi,
 - c) wodomierze powinny posiadać oryginalną plombę fabryczną, poza którą służby techniczne Spółdzielni dokonują zaplombowania wykonanego podłączenia wodomierza z instalacją wodną (półśrubunki),
 - d) nie dopuszcza się połączeń elastycznych wodomierzy (wężyki).
4. Do czasu wymiany wodomierzy w lokalu przez służby Spółdzielni, respektowane będą wskazania wodomierzy dotychczas zainstalowanych w lokalu.
5. O terminach wymiany wodomierzy w danym lokalu lub grupie lokali Spółdzielnia powiadomi indywidualnie lub poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń.
6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wodomierze jako urządzenia pomiarowe znajdują się w wykazie urządzeń pomiarowych podlegających okresowej legalizacji.
7. Okres ważności cechy legalizacyjnej dla wodomierzy wynosi 60 miesięcy od daty produkcji lub legalizacji, ± 1 miesiąc.
8. Cecha legalizacyjna traci ważność przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 5 w razie:
 - a) uszkodzenia wodomierza,
 - b) uszkodzenia cechy legalizacyjnej,
 - c) stwierdzenia, że błędy wskazań wodomierza przekraczają błędy graniczne dopuszczalne.
9. Wodomierze zakupione lub zalegalizowane przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu będą uznane jako spełniające parametry wym. w ust. 3 do czasu utraty legalizacji.
10. W trakcie eksploatacji za kontrolę sprawności wodomierza odpowiada użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia konieczności wymiany wodomierza, wymiany dokonuje Spółdzielnia.
11. Każdy przypadek niesprawności wodomierza użytkownik powinien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.

§ 9

1. Dostawcę wodomierzy Spółdzielnia wybiera w drodze przetargu.
2. Wymiana wodomierzy przez Spółdzielnię następuje w ramach wpłat wnoszonych przez użytkowników przy opłatach za użytkowanie lokalu. Opłata powiększa stawkę ustaloną na fundusz remontowy i pokrywa koszt wodomierzy oraz ich wymiany i wnoszona jest w ratach w ciągu 5 lat. Wysokość każdej raty wynosi 1/60 kosztu wodomierza pomnożonego przez ilość wodomierzy w mieszkaniu. Wysokość opłaty ustalana jest przez właściwe organy Spółdzielni.
3. Wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonywania odczytów i kontroli jego działania.
4. Prawdliwość zamontowanego wodomierza potwierdza Spółdzielnia protokołem technicznym odbioru podpisanym przez użytkownika i Spółdzielnię.
5. Po zamontowaniu wodomierza Spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia wodomierza przed ingerencją.
6. Po upływie ważności cechy legalizacyjnej wodomierzy Spółdzielnia wymienia wodomierze na nowe.
7. Nie wykonanie przez Spółdzielnię wymiany wodomierza z winy użytkownika (nie udostępnienie mieszkania do wymiany) spowoduje rozliczenie wody ryczałtem, tak jak mieszkania bez wodomierzy do momentu zainstalowania nowych wodomierzy.

Postanowienia końcowe

§10

1. W przypadku ujawnienia zniszczenia plomb i nielegalnego poboru wody, Spółdzielnia wystąpi na drogę postępowania sądowego o odszkodowanie z tyt. poniesionych strat oraz podjęcie czynności wymienione w art. 24 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniur. i stanowi załącznik do Uchwały nr.....
3. Regulamin wchodzi w życie z dniemr.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej