

REGULAMIN
rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych
Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA”
w Rudzie Śląskiej, dalej zwanej „Spółdzielnią”
przyjęty Uchwałą nr 18/2011 Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2011r

Podstawy prawne

§ 1.

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów w szczególności w oparciu o:

1. ustawę z dn. 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. *Dz.U. Nr 119 z 2003r, poz. 1116 z późn. zm.*),
2. ustawę z dn.11.05.2001r. Prawo o miarach (tj. *Dz.U Nr 243 z 2004r., poz.2441 z późn. zm.*),
3. ustawę z dn.7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. *Dz.U. Nr 123 z 2006r., poz. 858*).

wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni i wyposażonych w instalację zimnej lub zimnej i ciepłej wody.

§3

Użyte w regulaminie określenia oznaczają :

- 1) dostawca – przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne - przedsiębiorca w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli prowadzi taką w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność.
- 2) odbiorca – Spółdzielnia.
- 3) użytkownik
 - a) osoba która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu:
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - członek spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu,
 - właściciel lokalu – nie będący członkiem spółdzielni,
 - właściciel lokalu – będący członkiem spółdzielni,
 - osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu – nie będąca członkiem spółdzielni,
 - b) osoba nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, faktycznie użytkująca go.
- 4) administracja – Rejon Obsługi Nieruchomości 1- 4
- 5) wodomierz indywidualny - przyrząd pomiarowy w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (tj. *Dz.U Nr 243 z 2004r., poz.2441 z późniejszymi zmianami*), to znaczy posiadający:
 - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody 5 lat,

- b) nie naruszoną plombę MGSM „Perspektywa” na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
- c) protokół montażu/wymiany sporządzony przez Spółdzielnię lub uprawnione przez Spółdzielnię podmioty.

Wodomierze indywidualne zainstalowane w lokalach stanowią własność Spółdzielni.

- 6) cena wody - opłata za 1m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych, ustalona w taryfie obowiązującej na terenie danego miasta.
- 7) osoba korzystająca z lokalu – w odniesieniu do lokalu mieszkalnego osoba faktycznie korzystająca z lokalu (zamieszkała); w odniesieniu do lokalu użytkowego użytkownik lokalu oraz osoba w lokalu zatrudniona bez względu na podstawę prawną zatrudnienia.
- 8) wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody przez określoną grupę użytkowników stanowiący własność dostawcy.
- 9) lokal opomiarowany indywidualnie – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w wodomierze indywidualne służące do rozliczania zużycia wody i ścieków. (Jeżeli do lokalu przyporządkowana jest ubikacja wspólna, pralnia, suszarnia, garaż, ogródek - dla uznania lokalu za opomiarowany konieczne jest wyposażenie w wodomierze indywidualne łącznie lokalu mieszkalnego lub użytkowego z wyżej wymienionymi pomieszczeniami).
Za lokal opomiarowany indywidualnie nie uznaje się lokalu w przypadku:
 - nieudostępnienia lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza,
 - poboru wody z pominięciem wodomierza,
 - uszkodzenia wodomierza, które nie zostało zgłoszone administracji,
 - stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
 - utraty ważności cechy legalizacyjnej wodomierza zawinionej przez użytkownika.
- 10) odczyt wodomierza – stwierdzenie wskazań liczydła wodomierza przyjętych do rozliczenia, zgodnie z niniejszym regulaminem.
- 11) rozliczenie ryczałtowe – rozliczenie lokalu nie będącego lokalem opomiarowanym indywidualnie lub dla którego nie dokonano odczytu z winy użytkownika.
- 11) lokal – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
- 12) norma zużycia wody – deklarowane przez użytkownika zużycie miesięczne wody ciepłej i zimnej lub ustalone zużycie przez Spółdzielnię na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.
- 13) zaliczka – miesięczna opłata dla użytkowników lokali wyposażonych w wodomierze, obliczana w oparciu o normę zużycia wody, rozliczana okresowo w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych.

Zasady rozliczania zimnej i ciepłej wody w lokalach

§ 4

- 1) Rozliczenia kosztów zakupu wody między Dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zgodnie z otrzymywanymi rachunkami za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
- 2) Rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków między Spółdzielnią a

Użytkownikami lokali następuje dwukrotnie w ciągu roku, na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych lub na podstawie ryczałtu, o którym mowa w § 7.

- 3) Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane będą przez pracowników Spółdzielni lub radiowo przez uprawnione podmioty co najmniej dwa razy w ciągu roku kalendarzowego.
- 4) Harmonogramy odczytów winny być ustalane przez Spółdzielnię co najmniej na miesiąc przed ustalonym terminem odczytów.
- 5) Informacje o terminie odczytów Spółdzielnia rozpowszechnia:
 - a) zbiorczo:
 - na tablicach informacyjnych na Rejonach Administracyjnych i Biurze Zarządu Spółdzielni;
 - na stronie internetowej Spółdzielni.
 - b) indywidualnie dla nieruchomości:
 - na tablicach ogłoszeń w budynkach (co najmniej na tydzień przed dokonywaniem odczytu, z podaniem daty odczytu i godzin).
- 6) Użytkownik, który z ważnych przyczyn nie może udostępnić mieszkania w celu dokonania odczytu w terminie ustalonym przez Spółdzielnię, winien o powyższym fakcie powiadomić Spółdzielnię i ustalić inny termin.
- 7) W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie odczytu wodomierza podanego przez użytkownika lokalu w terminie do 14 dni po dacie odczytu, a zawierającego informacje:
 - nazwisko i imię użytkownika,
 - adres lokalu,
 - numery liczników,
 - daty odczytów,
 - stany wodomierzy.Odczyty winny zostać dostarczone do Spółdzielni w formie telefonicznej, pisemnej lub elektronicznej
- 8) W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy przez pracownika Spółdzielni w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, Dział Rozliczeń Mediów wyznacza dodatkowy miesięczny termin wzywając do udostępnienia lokalu.
- 9) Odczyt wodomierza dokonany po ww. terminie nie zostanie uwzględniony do rozliczenia. Odczyt ten będzie stanowił stan początkowy wodomierza indywidualnego, przy czym jeżeli jego stan wskazuje na wyższe zużycie niż naliczone w opłatach ryczałtowych należy dokonać rozliczenia zgodnie z jego stanem wg ceny obowiązującej w dacie odczytu.
- 10) Nieudostępnienie lokalu dla odczytu lub niedostarczenie odczytu wodomierzy w wyznaczonych terminach spowoduje zastosowanie rozliczenia ryczałtowego zgodnie z § 7.
- 11) Upoważniony pracownik Spółdzielni może dokonywać wrywkowych kontroli wskazań stanu wodomierzy oraz instalacji.
- 12) W przypadku przyporządkowania do lokali wspólnej ubicacji, stan zużycia wodomierza indywidualnego w tej ubicacji rozliczony będzie proporcjonalnie do ilości osób korzystających z tych lokali.

§ 5

- 1) W przypadku zmiany ceny wody ustala się zasadę rozliczeń wg stanów wodomierzy podawanych przez użytkowników lokali w formie telefonicznej, pisemnej lub elektronicznej.
- 2) Brak podanego odczytu skutkować będzie rozliczeniem wg uśrednionej ceny wody.
- 3) O zmianie ceny wody i terminie podania odczytu, Spółdzielnia niezwłocznie powiadomi użytkowników za pośrednictwem tablic informacyjnych w Rejonach Administracyjnych, tablic

ogłoszeń w budynkach i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 6

- 1) W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średnie zużycie z minimum dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, z pominięciem okresu kończącego się takim samym stanem jak wskazuje uszkodzony wodomierz.
- 2) Koszt wymiany lub naprawy wodomierza uszkodzonego z winy użytkownika, osób za które ponosi odpowiedzialność oraz osób korzystających z nim wspólnie z lokalu ponosi użytkownik. W pozostałych przypadkach koszty te ponosi Spółdzielnia.
- 3) W przypadku stwierdzenia samowolnego zerwania plomb lokator obciążony zostanie kosztami ponownego plombowania /w kwocie 30,-zł od wodomierza/.
- 4) W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu pierwotnego oraz karą w wysokości 200,-zł. Kara ta zasili fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 7

- 1) W przypadku lokalu nieopomiarowanego indywidualnie rozliczenie opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym lokal zostanie uznany za opomiarowany, nastąpi według ryczałtu miesięcznego.
- 2) Rozliczenie opłat za zużycie wody i ścieków dla lokalu w którym nie dokonano odczytu z winy użytkownika za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym lokal zostanie uznany za odczytany, nastąpi według ryczałtu miesięcznego.
- 3) Dla lokali mieszkalnych ryczałt ustala się według średniego zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach Spółdzielni za analogiczny okres w roku poprzednim, przyjmując:
 - dla pierwszej osoby korzystającej z lokalu trzykrotność średniego zużycia wody zimnej i dwukrotność średniego zużycia wody ciepłej,
 - za drugą osobę korzystającą z lokalu - dwukrotność średniego zużycia wody zimnej i dwukrotność średniego zużycia wody ciepłej,
 - za trzecią i każdą następną osobę korzystającą z lokalu - jednokrotność średniego zużycia wody zimnej i dwukrotność średniego zużycia wody ciepłej.Średnie zużycie będące podstawą ustalenia ryczałtu, wylicza w okresach półrocznych Dział Rozliczeń Mediów, w oparciu o wskazania wodomierzy głównych i ilości osób korzystających z lokali w zasobach Spółdzielni wg stanu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
- 4) Dla lokali użytkowych wielkość ryczałtu określa Załącznik nr 1.
- 5) Wszelkie zmiany ilości osób korzystających z lokalu winny być niezwłocznie zgłaszane w Administracji Spółdzielni.

Zasady wnoszenia opłat

§ 8

- 1) Należności z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków Użytkownik obowiązany jest uiszczać w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniom w terminach określonych w § 4.
- 2) Wysokość zaliczki ustalana jest na podstawie normy zużycia wody zimnej i ciepłej.
- 3) Użytkownik w momencie opomiarowania lub objęcia lokalu deklaruje normę zużycia wody ciepłej i zimnej przyjmowaną do ustalenia zaliczki.

- 4) W przypadku gdy po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia stwierdzi, iż średnie zużycie wody zimnej lub ciepłej jest wyższe lub niższe od normy zużycia wody zadeklarowanej przez Użytkownika ma prawo jednostronnie dokonać zmiany normy zużycia wody na kolejny okres rozliczeniowy.
- 5) Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości normy zużycia wody na wniosek użytkownika lokalu. Spółdzielnia przyjmuje wyłącznie takie deklaracje Użytkowników dotyczące zużycia wody, które są nie niższe od zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym jednakże w uzasadnionych przypadkach pracownicy Działu Rozliczeń Mediów mają prawo przyjąć zużycie niższe, sporządzając odrębną notatkę na deklaracji uzasadniającą taką decyzję.
- 6) Zaliczki z tytułu należności za dostarczanie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków wpłacane są wraz z miesięcznymi opłatami czynszowymi.
- 7) Zmiany wysokości opłat bez zgody Spółdzielni są niedopuszczalne.
- 8) Różnica powstała pomiędzy kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków określonymi na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych - przedstawionymi w rozliczeniu wody i odprowadzania ścieków dla użytkownika - a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w następujący sposób:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia; w uzasadnionych przypadkach, na wniosek lokatora, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach,
 - b) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt c) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych; w indywidualnych przypadkach, na wniosek lokatora Spółdzielnia może wypłacić nadpłatę,
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.

Obowiązki Administracji

§ 9

Do obowiązków Administracji należy:

- a) dokonywanie odczytów wodomierzy głównych raz w miesiącu wspólnie z pracownikami Dostawcy;
- b) zabezpieczenie pomieszczeń, w których znajdują się wodomierze główne przed dostępem osób trzecich i uszkodzeniem;

Obowiązki Działu Rozliczeń Mediów

§ 10

Do obowiązków Działu Rozliczeń Mediów należy

- a) prowadzenie ewidencji wodomierzy indywidualnych, która zawiera w szczególności:
 - nr wodomierzy,
 - datę montażu (legalizacji),
 - określenie czy są to wodomierze zimnej czy ciepłej wody,
 - stany wodomierzy.
- b) prowadzenie ewidencji i analizy zużycia wody zimnej oraz zimnej wody do podgrzania na poszczególnych wodomierzach głównych, która winna obejmować:
 - stany wodomierzy - poprzedni i aktualny,
 - zużycie wody wg odczytów,
 - zużycie wody wg faktur przedsiębiorstwa wodociągowego,

- awarie i inne zdarzenia mające wpływ na wielkość zużycia wody.
- c) dokonywanie odczytów wodomierzy zgodnie z ustalonym harmonogramem
- d) dokonywanie rozliczeń z Użytkownikami lokali według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczaftu, o którym mowa w § 7.
- e) kontrola faktur przedsiębiorstwa wodociągowego w zakresie zgodności odczytów oraz prawidłowy podział kosztów;
- f) podejmowanie działań mających na celu eliminowanie wszelkich różnic oraz nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem występujących nielegalnie podłączeń poboru wody;
- g) w przypadku demontażu licznika rozplombowanie i spisanie protokołu z uwzględnieniem stanu wodomierza;
- h) prowadzenie wrywkowej kontroli /poza obowiązkowymi odczytami/ stanu instalacji wodnej, urządzeń czerpiących wodę oraz urządzeń pomiarowych szczególnie w budynkach, ze szczególnym uwzględnieniem tych, w których występują straty;
- i) w przypadku wystąpienia awarii powodującej rozszczelnienie instalacji wodnej – protokolarne określenie wielkości straty wody.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 11

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- a) umożliwić Spółdzielni dokonanie odczytów wodomierzy w okresach rozliczeniowych oraz odczytów kontrolnych, w tym sprawdzenia stanu technicznego urządzeń wodno-kanalizacyjnych,
- b) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
- b) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza i dbać o jego właściwe zabezpieczenie przed uszkodzeniem,
- c) niezwłocznie zgłaszać do Administracji zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza,
- d) umożliwić przeprowadzenie wymiany lub legalizacji wodomierza w terminie ustalonym przez Administrację.

2. Użytkownik lokalu nie może:

- a) dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez uzyskania zgody Spółdzielni,
- b) dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,

3. Użytkownicy wspólnych ubikacji z zabudowanymi wodomierzami ponoszą solidarną odpowiedzialność za jego właściwe zabezpieczenie przed uszkodzeniem lub kradzieżą.

4. Koszty sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza, w przypadku nieuzasadnionego wniosku o jego sprawdzenie ponosi użytkownik lokalu.

Postanowienia końcowe

§ 12

Korzystanie z wody w pralni, suszarni i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na cele podlewania ogródków jest możliwe po zabudowaniu wodomierza przyporządkowanego do użytkownika.

§ 13

Za szkody wynikłe z dewastacji wodomierzy głównych w budynkach odpowiada sprawca dewastacji lub osoba odpowiadająca za nią (np. opiekun).

§ 14

- 1) W przypadkach zamiany lub zbycia lokalu, użytkownicy lokali opomiarowanych zgłaszają graniczne stany wodomierzy indywidualnych w terminie 10 dni od daty zamiany lub zbycia. Dział Rozliczeń Mediów dokonuje rozliczenia zgodnie z podanymi stanami.
- 2) Lokale nieopomiarowane w przypadkach zamiany lub zbycia lokalu rozliczone zostaną wg ryczaftu określonego w § 7 proporcjonalnie do czasu użytkowania.

§ 15

- 1) Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, według których Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą, a sumą zużycia w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych oraz ryczaftów ustalonych w § 7 zalicza się w koszty eksploatacyjne.
- 2) Powyższe nie zwalnia Spółdzielni z obowiązku likwidacji nieprawidłowości ze szczególnym uwzględnieniem występujących nielegalnie podłączeń poboru wody.
- 3) Opłaty abonamentowe ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy rozlicza się w koszty eksploatacyjne.

§ 16

- 1) Nadzór nad aktualizacją niniejszego regulaminu pełni Dział Rozliczeń Mediów, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca grudnia oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady.
- 2) Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.

§ 17

- 1) Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 18/2011 Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2011r i wchodzi w życie z dniem 1.12.2011r.
- 2) Traci moc Regulamin „Zasady rozliczania opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w zasobach MGSM "PERSPEKTYWA" z dnia 24.10.2006 r.

Załącznik nr 1

TABELA RYCZAŁTÓW MIESIĘCZNYCH ZUŻYCIA WODY LOKALI UŻYTKOWYCH

Grupa		Powierzchnia lokalu			
		do 20m ²	od 20m ² do 50m ²	od 50m ² do 150m ²	powyżej 150m ²
A	Lokale, w których woda używana jest przez osoby tam zatrudnione w celach higienicznych np. biuro	9m ³ /lokal	0,5m ³ /m ²	30m ³ /lokal	35m ³ /lokal
B	Lokale, w których woda używana jest jak w grupie A, a ponadto w związku z rodzajem prowadzonej działalności np. fryzjer, kosmetyka, kawiarnia, restauracja, itp.	18m ³ /lokal	0,9m ³ /m ²	50m ³ /lokal	60m ³ /lokal
C	Lokale, w których woda używana jest do celów produkcyjnych np. pralnia, myjnia, rozlewnia wód, itp.	50m ³ /lokal	2,5m ³ /m ²	150m ³ /lokal	180m ³ /lokal