Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w MGSM „Perspektywa”

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2019 z dnia 26.11.2019 (tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 90/2020 z dnia 18.11.2020r.)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala jednolite zasady postępowania, dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Spółdzielni oraz innych ujęć wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną, przy dokonywaniu rozliczeń kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa:

   a) **Spółdzielnia** – Międzyzakładowa Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” w Rudzie Śląskiej.
   b) **Dostawca** – przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne - przedsiębiorca w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli prowadzi takową w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność,
   c) **Lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
   d) **Lokal użytkowy** izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, które są przeznaczone do realizacji celów użytkowych, np. prowadzenia działalności gospodarczej, składowania i magazynowania towarów.
   e) **Inne ujęcia** - ogródki, garaże, pomieszczenia części wspólnych (np. pralnia, suszarnia),dzierżawa terenu wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną.
   f) **Użytkownik lokalu/osoba korzystająca z lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.

§ 2

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni prowadzi Dział Rozliczeń Mediów. Rozliczanie to polega na:

a) rozliczaniu kosztów pomiędzy Dostawcą i Spółdzielnią zgodnie z obowiązującymi umowami i taryfami opłat. Jednostką do ustalania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z Dostawcą jest:
- ilość m^3 zużytej wody oraz odprowadzania ścieków (ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody).

b) rozliczaniu kosztów pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.

§ 3

Regulamin niniejszy stosuje się do:

1. lokali opomiarowanych – lokali, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe dalej zwane w skrócie wodomierzami w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach, posiadające:

a) ważną cechę legalizacyjną zgodną z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. w sprawie kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. Okres ważności legalizacji zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody wynosi 5 lat i jest liczony od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.

b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

2. lokali nieopomiarowanych tj. lokali:

a) nieposiadających urządzeń pomiarowych,

b) w których nie dokonano odczytu w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych z powodu braku możliwości wejścia do lokalu oraz braku możliwości odczytu zdalnego spowodowanego przyczynami niezależnymi od Spółdzielni,

c) nieudostępnionych w celu przeprowadzenia wymiany lub legalizacji wodomierza,

d) w których stwierdzono zamierzone działania użytkownika powodujące zafałszowanie wskazań wodomierza np. występowanie pola magnetycznego na wodomierzu,

e) w których uszkodzono plomby montażowe założone przez Spółdzielnię,

f) w których nastąpiła utrata ważności cechy legalizacyjnej wodomierza zawinionej przez lokatora,

g) w których dokonano nieuprawnionych zmian instalacji wodociągowej,

h) w których stwierdzono nielegalny pobór wody.

ZASADY ODCZYTÓW

§ 4

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych dla potrzeb rozliczeń będą dokonywane bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni albo zdalnie (drogą radiową) przez uprawnione podmioty (firmy), co najmniej dwa razy w ciągu roku kalendarzowego zgodnie z ustalonym harmonogramem.

2. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali o terminach odczytu wodomierzy poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach informacyjnych w budynkach oraz za pośrednictwem strony internetowej z wyprzedzeniem, co najmniej 5 dni kalendarzowych przed terminem odczytu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie odczytu wodomierza podanego przez użytkownika w formie pisemnej papierowej poprzez dostarczenie informacji do Spółdzielni osobiście bądź drogą elektroniczną (ebok, email, mms z załączeniem dokumentacji fotograficznej uwidaczniającej wyraźny stan wodomierza) w terminie do 5 dni po dacie odczytu, jednakże przy kolejnym odczycie użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal, w celu odczytu wodomierza przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.

4. W przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków oraz ceny podgrzania 1 m^3 ciepłej wody, Spółdzielnia niezwłocznie powiadomi użytkowników za pośrednictwem tablic ogłoszeń w budynkach i na stronie internetowej Spółdzielni.

5. W przypadku zmiany ceny i odprowadzania ścieków przyjmuje się zużycie wody uśrednione w okresach obowiązywania starej i nowej ceny wody. Średnie zużycie wody jest proporcjonalne do długości okresu obowiązywania danej ceny.

6. Spółdzielnia może w każdym czasie wykonać dodatkowe odczyty w lokalach oraz przeprowadzić doraźne kontrole stanu instalacji, jak również zamontowanych urządzeń (wodomierz, nakładka radiowa).

OGÓLNE ZASADY ROZLICZEŃ

§ 5

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach pomiędzy Dostawcą a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączu wodociągowym.

2. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię, z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków przez Dostawcę, stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczynu ilości dostarczonej wody w m^3 i ceny wody i odprowadzania ścieków zgodnej z obowiązującą taryfą Dostawcy.

3. Koszty opłaty abonamentowej ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy zalicza się w koszty eksploatacji.

4. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków z użytkownikami lokali odbywa się w okresach półrocznych**.**

5. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, według których Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą, a sumą zużycia w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych Spółdzielnia rozliczać będzie:

   a) do wysokości 10% dopuszczalnej wielkości błędu, proporcjonalnie do ilości zużycia wody w poszczególnych lokalach nieruchomości.

   b) nadwyżka powyżej 10% będzie zaliczana w koszty eksploatacji, natomiast Spółdzielnia zobowiązana jest do podjęcia działań wyjaśniających powstały niedobór.

ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI OPOMIAROWANYCH

§ 6

1. Lokale opomiarowane obciążane są kosztami według ilości zużytej wody w m^3. Ilość wody zużyta w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i zimnej do podgrzania zużytej w tym lokalu. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości wody zużytej w tym lokalu.

2. W przypadku przyporządkowania do lokali wspólnej ubikacji, stan zużycia wodomierza indywidualnego w tej ubikacji rozliczony jest proporcjonalnie do ilości osób korzystających z tych lokali.

3. W przypadkach zamiany lub zbycia lokalu, użytkownicy lokali zgłaszają końcowe stany wodomierzy indywidualnych w terminie do 10 dni od daty zamiany lub zbycia. Rozliczenia dokonuje się zgodnie z podanymi stanami na protokole zdawczo-odbiorczym lokalu lub w przypadku niedostarczenia takiego protokołu, zgodnie z stanami podanymi na oświadczeniu. W sytuacji braku tych dokumentów na podstawie symulacji opartej na średnim zużyciu wody, proporcjonalnie do ilości dni użytkowania lokalu. Różnice, o których mowa w §5 ust. 5 rozliczane będą z aktualnym użytkownikiem w trakcie rozliczenia półrocznego nieruchomości.

4. Niedostarczenie odczytu w wyznaczonym terminie przez użytkownika lokalu bądź stwierdzenie nieprawidłowości wskazań wodomierza niezawinionego przez podmiot korzystający z lokalu, do rozliczeń zostaje przyjęte zużycie na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody na danym wodomierzu z dwóch okresów rozliczeniowych, dla których Spółdzielnia posiada rzeczywisty odczyt.

5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.

6. Wniesienie reklamacji w sprawie rozliczenia kosztów zużycia wody nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku wnoszenia opłat.

7. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.

ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH

§ 7

1. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się normę zużycia wody na podstawie liczby osób zamieszkałych na miesiąc w ilości:

a) mieszkanie z instalacją zimnej wody - 3 m^3/osobę

b) mieszkanie z ciepłą wodą użytkową – 3 m^3 + 2,5 m^3 cwu/osobę

1.1. W przypadku lokalu niezamieszkałego normę zużycia wody można określić jak dla jednej osoby.

1.2. Użytkownik lokalu może zostać obciążony wyższą normą zużycia wody aniżeli wskazana w ust. 1, w przypadku gdy:

a) średniomiesięczne zużycie wody w lokalu w przeliczeniu na zamieszkałe osoby w dwóch okresach rozliczeniowych, dla których Spółdzielnia posiada rzeczywisty odczyt, jest wyższe aniżeli przyjęta norma określona w ust. 1 - w takim przypadku wyliczone w powyższy sposób zużycie wody przyjmuje się jako normę zużycia wody;

b) w lokalu, o którym mowa §3 ust. 2c,d,e,f,g,h, wystąpiło zużycie wody na wodomierzu indywidualnym potwierdzone wskazaniem wodomierza głównego wyższe aniżeli norma przyjęta w ust. 1, lub 1,2 pkt a – w takim przypadku podstawę do rozliczenia stanowi wskazanie wodomierza indywidualnego użytkownika lokalu, o ile nie budzi ono wątpliwości ;

c) w lokalu, o którym mowa §3 ust. 2c,d,e,f,g,h, wodomierz indywidualny został usunięty natomiast na wodomierzu głównym wystąpiła różnica bilansowa – w takim przypadku podstawę do rozliczenia stanowi różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. W przypadku, gdy sytuacja taka dotyczy więcej niż jednego lokalu w budynku wartość zużycia rozlicza się proporcjonalnie do ilości takich lokali.

1.3. W przypadku naliczania innej wartości normy aniżeli w ust. 1 jej wysokość nie może przekroczyć wielkości różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą zużycia w lokalach indywidualnych.

2. Dla lokali użytkowych nieopomiarowanych ustala się normę zużycia wody na podstawie powierzchni lokalu oraz rodzaju działalności miesięcznie w ilości :

		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	10m^3/lokal	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	18m^3/lokal	20m^3/lokal	50m^3/lokal	60m^3/lokal

3. Ryczałtowe opłaty nie podlegają rozliczeniom i korektom.

4. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego, o którym mowa w §3 ust. 2d,e,f,g,h ponosi koszty naprawy instalacji wodnej, wymiany i montażu nowych wodomierzy w lokalu. Wszelkie prace wykonywane będą przez pracowników Spółdzielni. Użytkownik lokalu może zostać obciążony w takim przypadku jednorazową karą w wysokości 1000 zł, a jeżeli kwota ta nie pokryje w całości szkody wyrządzonej przez użytkownika, Spółdzielnia uprawniona będzie do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości, ponad kwotę 1000 zł na zasadach ogólnych.

5. Rozliczenie ze wskazań wodomierzy będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy do odczytu, przy czym dzień odczytu przyjmuje się jako początek okresu rozliczeniowego dokonywanego wg odczytów wodomierzy indywidualnych.

ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

§ 8

1. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu obowiązany jest dokonywać wpłat w formie miesięcznych zaliczek wraz z miesięcznymi opłatami czynszowymi.

2. Wysokość zaliczki dla lokali ustalana jest jako iloczyn aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków oraz ustalonej normy miesięcznego zużycia wody zimnej i ciepłej.

W przypadku, gdy po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie stwierdzone, że średnie zużycie wody zimnej lub ciepłej jest, co najmniej o 25% wyższe lub co najmniej o 25% niższe od wielkości zużycia wody zadeklarowanej przez użytkownika, Spółdzielnia ma prawo dokonać zmiany normy zużycia wody na kolejny okres rozliczeniowy dostosowując ją do rzeczywistego zużycia. Minimalna wielkość zużycia wody wynosi 0,1m^3/m-c odpowiednio dla wody zimnej oraz wody ciepłej.

3. Wysokość zaliczki dla lokali nieopomiarowanych wylicza się na podstawie norm zużycia opisanych w § 7 ust. 1 lub 2.

4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni dopuszcza możliwość zmiany wysokości zaliczek na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

5. Zmiany wysokości opłat bez zgody Spółdzielni są niedopuszczalne.

6. Różnica pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, powstała w wyniku rozliczenia regulowana jest w sposób następujący:

a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach.

b) nadpłatę, zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych; w indywidualnych przypadkach, na wniosek lokatora Spółdzielnia może wypłacić nadpłatę. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.

ZASADY MONTAŻU WODOMIERZY

§ 9

1. Wodomierze główne są własnością Dostawcy, który dokonuje ich montażu oraz legalizacji.

2. Spółdzielnia prowadzi zabudowę wodomierzy indywidualnych, ich wymianę, legalizację oraz plombowanie.

3. Spółdzielnia informuje użytkowników lokali o terminie wymiany wodomierzy umieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w budynku .Każdorazowo ustalane są dwa terminy wymiany, w przypadku nieudostępnienia lokalu w żadnym z nich, do lokatora kierowane jest pisemne zawiadomienie o konieczności udostępnienia lokalu celem wymiany legalizacyjnej wodomierza, przy dalszej bezskuteczności lokal pozostaje uznany przez Spółdzielnię za lokal nieopomiarowany i rozliczany zgodnie z zapisami § 7.

4. Użytkownik lokalu ponosi opłatę związaną z wymianą, legalizacją wodomierzy oraz urządzeń umożliwiających zdalny odczyt. Wysokość „opłaty za legalizację wodomierza” ustalona jest przez Radę Nadzorczą.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest w zakresie rozliczeń z dostawcą wody :

   a) prowadzić ewidencję i analizę zużycia wody zimnej oraz zimnej wody do podgrzania na poszczególnych wodomierzach głównych,

   b) dokonywać kontrolnych odczytów wodomierzy głównych,

   c) dokonywać kontroli faktur Dostawcy w zakresie zgodności odczytów oraz prawidłowego podziału kosztów

2. Spółdzielnia zobowiązana jest w zakresie rozliczeń z użytkownikiem lokalu :

   a) prowadzić ewidencję wodomierzy indywidualnych,

   b) dokonywać odczytów wodomierzy w wyznaczonych terminach,

   c) dokonywać rozliczeń z użytkownikami lokali według wskazań wodomierzy indywidualnych lub zgodnie z zasadami podanymi w §6 i §7 niniejszego regulaminu,

   d) podejmować działania mające na celu eliminowanie wszelkich różnic oraz nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem występujących nielegalnie podłączeń poboru wody,

   e) protokolarnie potwierdzać czynności związane z demontażem, montażem, wymianą, rozplombowaniem, plombowaniem wodomierzy

   f) prowadzić wyrywkową kontrolę stanu instalacji wodnej, urządzeń czerpiących wodę oraz urządzeń pomiarowych szczególnie w budynkach, w których występują duże straty wody.

   g) w przypadku wystąpienia awarii określić protokolarnie ilość strat wody. Ilość ta zostaje odjęta z zużycia wodomierza głównego, stanowiąc zużycie administracyjnie nie biorące udziału w rozliczaniu strat wody budynkowej.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 11

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

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

b) zachować oplombowanie wodomierzy w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,

c) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierzy,

d) niezwłocznie zgłaszać zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza,

e) niezwłocznie powiadomić o wszelkich okolicznościach mających wpływ na zmianę wielkości zużycia wody i odprowadzania ścieków.

f) powiadomić Spółdzielnię o planowanej dłuższej nieobecności w lokalu, podając okres czasu przewidywanej nieobecności,

g) w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię umożliwić osobom upoważnionym dostęp do urządzeń pomiarowych w celu odczytania wskazań wodomierzy, umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonywanie odczytów kontrolnych, umożliwić przeprowadzenie wymiany lub legalizacji wodomierza w terminie ustalonym przez Spółdzielnię.

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

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia wodomierza użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że wodomierz był sprawny technicznie – koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru – wodomierz zostaje oddany do reklamacji. Kwestionowanie wskazań wodomierza, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie wody, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody.

§ 13

Rozliczenie różnic dla nieruchomości odbędzie się począwszy od pierwszego okresu rozliczeniowego po wymianie wodomierzy w latach 2020 – 2021 zgodnie z harmonogramem wymian, w okresie przejściowym różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, a sumą zużycia w lokalach indywidualnych zalicza się w koszty eksploatacji.

§ 14

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.

§ 15

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 31/2019 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2019 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2020r.

Traci moc Regulamin rozliczania zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych MGSM "PERSPEKTYWA" z dnia 01.12.2011r.