

REGULAMIN

**rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków
w lokalach mieszkalnych
Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”
w Wodzisławiu Śląskim.**

Tekst jednolity

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 54, poz. 288 z 1995 r. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
- Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”, bądź w których Spółdzielnia sprawuje zarząd.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków między przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym, jako dostawcą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „ROW” jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.

§ 2

1. Rozliczanie kosztów zużycia wody odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków, zespołów budynków - w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych na poszczególnych lokalach i według wskazań liczników głównych zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
2. Ilość dostarczonej wody do budynku lub węzła ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich odbiorców tego budynku lub węzła.
3. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzenie ścieków między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych. Okres rozliczeniowy wynosi 6 miesięcy.

§ 3

1. Przez cenę wody i odprowadzania ścieków rozumie się opłatę za 1m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie.
2. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ROW” z tytułu dostawy wody i odprowadzaniu ścieków stanowią iloczyn dostarczonej wody (m³) i ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową.

3. Koszty, o których mowa w § 3 ust. 2 podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach w okresach rozliczeniowych.
4. W przypadku zmiany taryfy w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę 1 m³ wody ustala się proporcjonalnie do zużycia przypadającego na dany okres obowiązywania ceny według odczytów elektronicznych. W przypadku, gdy nie jest to możliwe, cenę 1 m³ ustala się jako średnią arytmetyczną cen obowiążujących w poszczególnych miesiącach danego okresu.

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową wody zimnej i ciepłej dokonywane są przez Spółdzielnię lub działającą na jej zlecenie Firmę rozliczeniową według stałego harmonogramu, co 6 miesięcy. Odczyty wskazań realizowane są zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia.
2. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali o terminach odczytu wodomierzy za pośrednictwem strony internetowej z wyprzedzeniem co najmniej 5 dni kalendarzowych przed terminem odczytu.
3. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się lub budzi wątpliwości, Firma odczytująca uzgodni termin i dokona odczytu uzupełniającego po udostępnieniu lokalu przez użytkownika.
4. Odczyty realizowane na przełomie miesięcy są utożsamiane z odczytem na ostatni dzień miesiąca okresu rozliczeniowego.

II. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA WODĘ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 5

1. Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków użytkownik lokalu wnosi w formie miesięcznych zaliczek wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość zaliczek z zastrzeżeniem § 8 ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średnio-miesięcznego zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonego o procentowy wskaźnik niedoboru wody w budynku i aktualnej ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Minimalna zaliczka wynosi 1 m³/m-c zimnej wody i 0,5 m³/m-c ciepłej wody.
3. Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania.

4. W przypadku braku odczytu, wysokość zaliczki z zastrzeżeniem § 8, nie ulega zmianie.
5. Na pisemny wniosek użytkownik lokalu może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
6. Użytkownik lokalu oprócz opłaty z tytułu zużytej wody i odprowadzenia ścieków jest zobowiązany do uiszczenia opłaty abonamentowej za wodomierze główne znajdujące się w budynku, obejmującej okres rozliczeniowy.
7. Niedobór zużycia wody w budynku, zespole budynków wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego o którym mowa w § 2 pkt. 1, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych pokrywają solidarnie wszyscy użytkownicy lokali, w wysokości niemniejszej niż 3% stanowiącej dopuszczalną wielkość błędów urządzeń pomiarowych, proporcjonalnie do ilości zużytej wody.
8. W budynkach zasilanych więcej niż jednym przyłączem wodomierzowym wskaźnik niedoboru określa się dla całego budynku łącznie.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 6

1. Ilość zużytej wody w lokalu ustala się jako sumę zużycia wody zimnej i ciepłej. Koszt podgrzania ciepłej wody jest rozliczany w oparciu o regulamin rozliczania kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Ilość zużycia wody w budynku lub zespole budynków, za okres rozliczeniowy, przed rozliczeniem lokali mieszkalnych, pomniejszana jest o:
 - a) ilość zużytej wody do celów utrzymania czystości w budynku przez sprzątaczy posesji,
 - b) ilość zużytej wody na cele remontowe budynku,
 - c) ilość zużytej wody przez lokale przeznaczone na działalność gospodarczą,
 - d) ilość zużytej wody na inne cele niż mieszkaniowe nie wymienione wyżej.
3. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków przez podmioty wymienione w § 6 ust. 2 rozliczane są co miesiąc według odczytów liczników wody.

§ 7

1. Różnica pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami danego lokalu a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków 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. Ratalny system spłaty nie zwalnia użytkownika od uiszczania należnych odsetek;
 - b) nadpłatę zalicza się na najdalej idące zobowiązania wobec Spółdzielni, a w przypadku braku takich zobowiązań, na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal. W uzasadnionych przypadkach może nastąpić wypłata nadpłaty użytkownikowi lokalu.

IV. ZASADY POSTĘPOWANIA W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§ 8

1. Jeśli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków zostanie wyliczona według średniego zużycia wody w tym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym. Różnica będzie podlegać rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie w kolejnym okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika i braku wykazanego zużycia wody w mieszkaniu rozliczenie będzie według średniego zużycia wody w tym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym. Jeśli brak odczytu wystąpił w pierwszym okresie rozliczeniowym (np. po kupnie mieszkania) rozliczenie następuje w oparciu o średniomiesięczne zużycie okresu następnego.

§ 9

1. W przypadku:
 - braku wodomierza w lokalu,
 - nie udostępnienia lokalu do wymiany wodomierza,
 - stwierdzenia celowego działania użytkownika lub innej osoby przebywającej w lokalu, zmierzającego do zafałszowania wskazań wodomierza,
 - nie udostępnienia lokalu do odczytu uzupełniającego, o którym mowa w § 4 ust. 3.

- uszkodzenia plomby montażowej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, zużycie wody za okres od ostatniego odczytu do dnia ustania ww. przyczyn rozliczane jest w formie ryczałtu do wysokości wnoszonej zaliczki wynoszącej 9 m³/osobę/miesiąc, a w lokalach niezamieszkałych (0 osób) 9m³/miesiąc/lokal. Rozliczenie to jest ostateczne.

§ 10

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika lokalu z opłaty za wykonaną usługę weryfikacji wodomierza.
3. Stwierdzenie naruszenia plomby wodomierza bądź stwierdzenie jego uszkodzenia dającego przesłanki ingerencji użytkownika lokalu, jest traktowane jako nielegalny pobór wody.
4. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska Spółdzielni ma prawo domagać się zbadania wodomierza przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z przeprowadzonym badaniem, a w szczególności kosztami wymiany wodomierza, kosztami ekspertyzy, ponownej wymiany i kosztami transportu.

§ 11

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynikającej z przejęcia przez Spółdzielnię mieszkania, dokonuje się odczytu wodomierzy, a naniesienie tych danych (stanów wodomierza) winno być w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie trzech miesięcy od daty zdania lokalu Spółdzielni. Jeżeli w tym czasie nie nastąpi zgodnie z harmonogramem rozliczenie budynku wówczas rozliczenie użytkownika zwalnającego lokal następuje w oparciu o faktyczne zużycie wody do dnia zdania lokalu z uwzględnieniem różnicy, o której mowa w § 5 ust. 7 z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy zmiana użytkownika lokalu jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, w wyniku podziału majątku dorobkowego, jak również uzyskania prawa do lokalu w trybie przewidzianym w art. 14 i 15 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych rozliczenie zużycia wody następuje w okresach rozliczeniowych o których mowa w §2 ust.3, ze stroną nabywającą.

3. Rozliczenie może nastąpić na wniosek obu stron czynności cywilno-prawnej na podstawie stanów liczników wody dostarczonych przez strony w trakcie okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem różnicy, o której mowa w § 5 ust. 7 z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- a) obsługi zainstalowanych wodomierzy lokalowych w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
- b) każdorazowego oplombowania wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót wymagających zerwania plomb,
- c) dokonywania odczytów wodomierzy w wyznaczonych terminach przez upoważnione osoby posiadające identyfikator oraz okresowego rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków.

VI. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 13

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

- a) nie dokonywać zmian usytuowania wodomierzy bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
- b) zachować oplombowanie wodomierzy w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
- c) w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię umożliwić osobom upoważnionym dostęp do urządzeń pomiarowych w celu wymiany.
- d) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Spółdzielni,
- e) porównania stanów wodomierzy ujętych na rozliczeniu ze stanami w mieszkaniu, a w przypadku nieprawidłowości zgłosić do Spółdzielni.

- f) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonywanie odczytów kontrolnych przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub instytucję zewnętrzną.

VII. KARY UMOWNE

§ 14

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza lub zerwania plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody wg cen obowiązujących w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę i odprowadzenie ścieków wg zasad określonych w § 9 niniejszego Regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 15

1. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2012 r. Nr 100/2012 obowiązujący od 1.01.2013 r.
2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia **29.02.2024r. Nr 6/2024** i obowiązuje od 1.01.2024r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ROW”
w Wodzisławiu Śl.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”
w Wodzisławiu Śl.
Aneta Trojanowska
inż. Aneta Trojanowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”
w Wodzisławiu Śl.
Paweł Ptasiński
mgr inż. Paweł Ptasiński