

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 1093 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r., poz. 2028).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. nr 8 poz. 70).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2008r. nr 5 poz. 29).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **„Spółdzielni”** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Koninie,
 - b) **„Użytkownika”** – rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu,
 - c) **„Dostawca”** – rozumie się przez to firmę/przedsiębiorstwo odpowiedzialną za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków,
 - d) **„Odczyt wskazań wodomierzy”** – rozumie się przez to odczyt zwykły oraz zdalny (radiowy) wskazań wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej,
 - e) **„Cenie wody”** - rozumie się przez to sumę 1 m^3 (1000 l) zużytej wody i odprowadzania ścieków oraz opłatę abonamentową ustaloną na podstawie faktur zakupu,
 - f) **„Koszcie uzupełniającym”** – rozumie się przez to koszt podlegający rozliczeniu na użytkowników poszczególnych lokali w budynku zgodnie z art. 26 ust. 3 „Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków”, a wynikający z różnicy wskazań wodomierzy indywidualnych ze wskazaniem wodomierza głównego, z którego Spółdzielnia rozlicza się za pobór wody z dostawcą,
 - g) **„Lokalu nieopomiarowanym”** – rozumie się przez to lokal w którym: nie zostały zamontowane wodomierze, legalizacja utraciła ważność, wodomierz jest uszkodzony, z przyczyn leżących po stronie użytkownika wodomierz utracił ważność legalizacji, została uszkodzona plomba,
 - h) **„Lokalu opomiarowanym”** - rozumie się przez to lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach. (Dz.U. z 2021r., poz. 1093 z późn. zm.) posiadające:
 - ważną legalizację Głównego Urzędu Miar – okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej oraz odprowadzania ścieków w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Koninie.
2. Rozliczenia za pobraną wodę oraz odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych nieruchomościach, między Dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych na przyłączy wody zimnej do budynków. Ilość pobranej wody odpowiada ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzone ścieki między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych, a gdy nie jest to możliwe, według normy, o której mowa w § 4 ust. 6.
4. Użytkownik lokalu ponosi pełen koszt wymiany/legalizacji wodomierzy, ich demontażu i powtórnego montażu.
5. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany (art. 6 ust. 8 „Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków”).

Zasady odczytów wskazań wodomierzy

§ 3

1. Informację o terminach odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych wywiesza się w gablotach znajdujących się na klatkach schodowych co najmniej 7 dni przed odczytem, za wyjątkiem odczytów wykonywanych drogą radiową.
2. Koszty zdalnego odczytu wodomierzy indywidualnych w lokalach obciążają użytkowników tych lokali.
3. Informację o wymianie legalizacyjnej wodomierzy wywiesza się w gablotach na klatkach schodowych 7 dni przed ich wymianą.
4. Odczyt wskazań wodomierzy w lokalach odbywa się dwa razy w roku, tj. na koniec czerwca i grudnia.
5. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się odczyt w innych terminach niż wskazane w ust. 4.
6. Odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez pracownika Spółdzielni bądź firmę upoważnioną przez Spółdzielnię, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
7. Użytkownik lokalu potwierdza podpisem na karcie odczytu stan wskazań wodomierzy, za wyjątkiem odczytów dokonanych drogą radiową.
8. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, firma rozliczeniowa uzgodni termin i dokona odczytu uzupełniającego po udostępnieniu lokalu przez użytkownika.
9. Użytkownik ma możliwość uzgodnienia z firmą indywidualnego dodatkowego terminu odczytu pod warunkiem pokrycia kosztów dodatkowego odczytu zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej.
10. Dodatkowy odczyt winien być wykonany przed upływem 14 dni od terminu odczytu radiowego.
11. Spółdzielnia może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

Ustalanie zaliczek oraz rozliczanie zużycia wody

§ 4

1. Na poczet kosztów dostawy wody użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie zaliczek miesięcznych podlegających półrocznemu rozliczeniu.
2. Wysokość zaliczki miesięcznej ustala się indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada ona iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu i jej aktualnej ceny.

Wysokość miesięcznej zaliczki aktualizowana jest raz w roku lub na pisemny wniosek lokatora. Nowa zaliczka naliczana będzie od następnego miesiąca, po którym użytkownik zgłosił zmianę.

3. W przypadku gdy:
 - a) w budynku znajduje się węzeł grupowy centralnego ogrzewania, z którego zasilane są w ciepłą wodę inne budynki, wówczas rozliczenie wody z liczników głównych budynków rozprowadzających wodę zimną odbywa się indywidualnie dla każdego z nich, z tym że w budynku, w którym znajduje się węzeł centralnego ogrzewania, należy odjąć od wskazań wodomierza głównego ilość wody ciepłej wynikającej z odczytu wodomierza mierzącego c.w. dla tych budynków,
 - b) do każdego budynku trzeba dodać różnicę ilości ciepłej wody wynikającą ze wskazań wodomierza głównego w węźle (mierzącego c.w.), a sumę wskazań wodomierzy (mierzących c.w.) w mieszkaniach w poszczególnych budynkach proporcjonalnie do zużycia wody ciepłej w tych budynkach.
4. Rozliczenie kosztów wody budynku ustala się według zasad:
 - a) lokale mieszkalne opomiarowane (indywidualne rozliczenie użytkownika lokalu) – koszt zużycia wody ustalony na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych plus koszt uzupełniający,
 - b) lokale użytkowe (indywidualne rozliczenie użytkownika lokalu) - koszt zużycia wody ustalony na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych plus koszt uzupełniający,
 - c) pomieszczenia gospodarcze – woda do celów gospodarczych (jako koszt uzupełniający).
5. W przypadku wystąpienia różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą zużyć na wodomierzach indywidualnych, obliczany jest koszt uzupełniający dla danej nieruchomości. Różnica do 10% udziału kosztu uzupełniającego w ogólnych kosztach zużycia wody obciąża poszczególne mieszkania tej nieruchomości po równo, natomiast różnica powyżej 10 % obciąża koszty budynku.
6. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza zimnej wody nie jest możliwe, podstawę rozliczenia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy stanowić będzie w kolejności:
 - średnie zużycie w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub
 - zużycie z poprzedniego okresu albo
 - średnie zużycie z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.
7. Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:
 - a) braku wodomierzy w lokalu,
 - b) nieudostępnienia lokalu do odczytu/kontroli wodomierzy (poza szczególnymi wyjątkami, np. dłuższa nieobecność – zgłoszenie do Spółdzielni),
 - c) nieudostępnienia lokalu do wymiany/montażu wodomierzy,
 - d) utraty ważności cechy legalizacyjnej, zawinionej przez lokatora, przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
 - e) stwierdzeniu zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - f) uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny podane wyżej dokonane zostanie według normy ilości zużycia wody:
 - dla lokali mieszkalnych, norma zużycia wynosi 8 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu, w tym 3,5 m² na podgrzanie wody,
 - dla lokali użytkowych – ilość ta zostanie ustalona w oparciu o „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r. w sprawie określenia norm zużycia wody” (Dz.U. z 2002r. nr 8 poz. 70).
8. Rozliczenie zużycia wody w budynku powinno być dokonane w ciągu dwóch miesięcy od odczytu.

9. Opłaty na pokrycie kosztów wody nie obejmują kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie obowiązującego w Spółdzielni *Regulaminu rozliczania energii cieplnej*.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego użytkownicy poprzedni i obecni rozliczani są odrębnie na podstawie dostarczonego do Spółdzielni protokołu odczytu podpisanego przez obydwie strony w terminie zgodnym z § 4 ust. 8.
W przypadku braku dostarczenia protokołu odczytu skutki rozliczenia za okres rozliczeniowy ponosi obecny użytkownik.

Zasady rozliczania różnicy na wodzie powstałej w lokalach między rzeczywistymi kosztami, a wpłaconymi zaliczkami

§ 5

1. Różnica powstała między faktycznie poniesionymi kosztami przypadającymi na lokal, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia (W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach.),
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa pisemny wniosek w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki, o której mowa w ust. 2., jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym w § 5 ust. 1. a) oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Reklamacja wskazań wodomierza

§ 6

1. Użytkownik może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.
Reklamacja zawierająca uzasadnienie winna być złożona na piśmie w sekretariacie Spółdzielni, za pośrednictwem poczty albo poczty elektronicznej.
2. Wniesienie reklamacji nie zwalnia Użytkownika z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczania opłat w nowej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.
3. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
4. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
5. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemonstrowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
6. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza.
7. W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem wodomierza, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

8. Nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres. Korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.

Obowiązki Zarządcy

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
- a) zorganizowanie warunków do legalizacji wodomierzy, o której mowa w § 1 ust. 2., lit. h) oraz z uwzględnieniem § 2 ust. 5.,
 - b) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
 - c) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną (Obwodowy Urząd Miar),
 - d) sporządzenie protokołu montażowego wodomierza w dwóch egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza,
 - e) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
 - f) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,
 - g) wykonanie odczytów oraz okresowe rozliczenie zużycia wody.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
- a) do zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - b) do umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowania wodomierza, w szczególności do zapewnienia otworu montażowego o wymiarach minimum: 20cm x 40cm lub 30cm x 30cm,
 - c) do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni pisemnie, osobiście lub telefonicznie zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza.

Kary

§ 9

1. Niedopuszczalne jest:
- a) jakiegokolwiek ingerowanie w instalację wodociągową budynku na odcinku od wodomierza głównego aż do wodomierza lokalowego,
 - b) podejmowanie jakichkolwiek działań zmierzających do zafałszowania wskazań wodomierzy lub mogących być za takie uznane,
 - c) dokonywanie montażu lub wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
 - d) dokonywanie zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.
2. Wyżej wymienione przypadki są równoznaczne z nielegalnym poborem wody, za który użytkownik obowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważności zużycia 100 m³ wody oraz odprowadzenia ścieków według ceny obowiązującej w dniu ujawnienia zdarzenia.
3. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w § 4 ust. 6 oraz pokrycia kosztów przywrócenia instalacji wodociągowej i układu pomiarowego do stanu poprzedniego.

Postanowienia końcowe

§ 10

Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.

§ 11

1. W dniu 31.05.2023 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie” przyjęty Uchwałą nr 11/2019 Rady Nadzorczej SM „Związkowiec” z dnia 16.12.2019 r.
2. Regulamin niniejszy został podjęty **Uchwałą nr 3/2023** z dnia 23.01.2023 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie i ma zastosowanie do rozliczeń zużycia wody od dnia **1.06.2023** roku.
3. W regulaminie zostały wprowadzone zmiany uchwałą nr 2/2024 z dnia 26.01.2024r Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.