

R e g u l a m i n
rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
oraz ustalania odpłatności z tego tytułu
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858, z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, 2002 poz. 70).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004 r., Nr 243, poz. 2441, z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie uchwalony dnia 28 czerwca 2011 r. (zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda IX Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26.08.2011 i wpisany do KRS pod Nr PO. IX NS-REJ.KRS/012463/11/686).

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy PWiK Sp. z o.o. Konin, a użytkownikami lokali.
3. Przez pojęcie dostawa wody – rozumie się dostawę wody zimnej, wody zużytej do podgrzania oraz zrzut ścieków.
4. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001 r. prawo o miarach, to znaczy posiadające:
 - 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar : okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - 2) plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
5. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany (art. 6 ust. 8 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i odprowadzeniu ścieków).
6. Użytkownik lokalu ponosi pełen koszt legalizacji (lub wymiany) wodomierzy, ich demontażu i powtórnego montażu.
7. Koszty zdalnego odczytu wodomierzy obciążają daną nieruchomość.

§ 2

1. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zgodnie z otrzymanymi rachunkami za zużycie wody i odprowadzenie ścieków.

2. Koszty wody, ścieków i opłaty abonamentowej są w całości finansowane z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali w danej nieruchomości.
3. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wodomierzy indywidualnych lub norm ilości zużycia wody na osobę, o której mowa w § 8 ust. 2.
4. Woda zużywana przez mieszkańców korzystających z pralni obciąża tych mieszkańców, którzy korzystają z pralni zgodnie z obowiązującymi cenami dostawy wody.
5. Woda używana na potrzeby utrzymania czystości i pielęgnację zieleni w części wspólnej nieruchomości obciąża koszty eksploatacji budynku.
6. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres dokonywana jest po ujawnieniu błędu. Różnica powstała w wyniku korekty ujmowana jest w następnym okresie rozliczeniowy.

§ 3

1. Przez cenę wody rozumie się łączną opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia, cenę zrzutu ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych, udział w opłacie abonamentowej ustalonej w taryfie na terenie m. Konina.

Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach mieszkalnych

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach realizuje się półrocznie przez pracowników Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę. Użytkownik lokalu potwierdza swoim podpisem odczytane i zapisane w karcie odczytów stany wodomierzy.
2. Dopuszcza się podanie stanów liczników w formie pisemnej lub telefonicznej 1 raz na 12 m-cy nie później niż w ciągu 7-ciu dni od daty wyznaczonego odczytu.
3. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej musi być dokonane w ciągu 2 m-cy od daty odczytu.
4. Odczyt wskazań wodomierzy w lokalu dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania wskazań odczytu wodomierzy.
5. Zarząd Spółdzielni może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do kontrolowania liczników w okresach między odczytami.
7. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych i odczyty zdalne dokonywane będą w terminach półrocznych - na koniec miesiąca **czerwca i grudnia** każdego roku.

§ 5

1. Opłaty za wodę wnoszone są w ramach opłat za używanie lokalu. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za dostawę wody i zrzut ścieków w formie miesięcznych zaliczek, podlegających półrocznym rozliczeniom po dokonaniu odczytu urządzeń pomiarowych zużycia wody.

2. Wysokość zaliczki ustalana jest z użytkownikiem indywidualnie dla każdego lokalu. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana w dowolnym momencie. Nowa zaliczka naliczana będzie od następnego miesiąca, po którym użytkownik zgłosił zmianę. Zmianę zaliczek można dokonać telefonicznie lub pisemnie.
3. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.

§ 6

Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:

- 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu do końca następnego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia. W przypadku wystąpienia znacznych niedopłat, na pisemny wniosek zainteresowanego, Spółdzielnia dopuszcza ratalną spłatę należności w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od terminu wymaganego w rozliczeniu.
- 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu. W przypadku sprzedaży lokalu na pisemny wniosek użytkownika sprzedającego może być dokonany zwrot nadpłaty na rachunek bankowy wskazany przez niego z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 7

1. Opłata za wodę zużytą jako ciepłą - nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków; dokonanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w SM”.
2. Nie wnoszenie opłat za mieszkanie przez okres 3 m-cy, po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nieuregulowanej zapłaty, może spowodować odcięcie dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal, aby umożliwić wykonanie decyzji Zarządu Spółdzielni w tym zakresie.
3. Nie udostępnienie lokalu, o którym mowa w ust. 2 spowoduje wystąpienie na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu i wykonania odcięcia dopływu ciepłej wody.

§ 8

1. Niezawinione przez użytkownika uszkodzenie wodomierza (np. postój wodomierza) spowoduje, że za podstawę rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu pomiarowego, stanowić będzie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego **powiększone o 10%**.
2. Rozliczenie zużycia wody zostanie dokonane według norm ilości zużycia wody w następujących przypadkach:
 - 1) braku wodomierzy w lokalu,
 - 2) nie udostępnienie lokalu do odczytu przez dwa okresy rozliczeniowe,

- 3) utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1, zawinionej przez lokatora przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
- 4) stwierdzenie zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- 5) uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody.

Dla lokali mieszkalnych norma zużycia wody wynosi 10 m³/ m-c (w tym 5 m³ na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

Dla lokali użytkowych ilość ta zostanie ustalona w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

§ 9

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. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzania wodomierza, montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza. Ponadto w takim przypadku Spółdzielnia dokona korekty rozliczenia kosztów wody. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres do ostatniego odczytu na zasadach określonych w § 8 pkt 1 niniejszego regulaminu.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

§ 10

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia dokonuje odczytu wodomierzy i nanosi dane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie z poprzednim użytkownikiem lokalu następuje w terminie oznaczonym niniejszym regulaminem.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika 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 art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bądź wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Obowiązki Spółdzielni

§ 11

Do obowiązku Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy, jak również:

- 1) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
- 2) prowadzenie ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,
- 3) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- 4) obsługa legalizacyjna,
- 5) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach, w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,
- 6) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
- 7) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków.
- 8) zorganizowanie odczytów, o których mowa w § 4 oraz okresowego rozliczania zużycia wody.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 12

1. Użytkownik lokalu nie może:
 - 1) dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
 - 2) dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
 - 1) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - 2) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
 - 3) dokonywać kontroli pomiędzy odczytami wodomierza – czy nie wodomierz się nie zatrzymał,
 - 4) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do administracji Spółdzielni,
 - 5) udostępnić lokal w celu montażu wodomierzy, ich legalizacji i odczytów dokonanie odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany oraz odcięcia dopływu ciepłej wody.

§ 13

1. Użytkownik lokalu niewyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wносить opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej ustalonej zgodnie z § 8 ust. 2 niniejszego regulaminu.

Odszkodowania

§ 14

W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi – użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody od uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia.

Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w § 8 ust. 1 niniejszego regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

Zasady rozliczania dostawy wody dla poszczególnych nieruchomości.

§ 15

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztów zakupu wody od dostawcy (PWiK Sp. z o.o. w Koninie) a sumą zaliczek pobranych na ten cel od użytkowników nieruchomości za dany okres rozliczeniowy.
2. Opłata uzupełniająca ustalana jako iloczyn różnicy między sumą wskazań zużycia wodomierzy głównych zainstalowanych w węźle wodomierzowym, a sumą wskazań zużycia wodomierzów wody zimnej i ciepłej zainstalowanych w lokalach zasilanych z danego węzła wodomierzowego oraz wg cen taryfy usługodawcy. Opłatę uzupełniającą przelicza się proporcjonalnie do zużycia wody w lokalach przypisanych do danego węzła wodomierzowego.
3. W przypadku wystąpienia nadwyżki – nadwyżkę zaksięgować na poczet zmniejszenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za następny okres rozliczeniowy.
4. Po rozliczeniu zużycia zimnej i ciepłej wody za dany okres nie można dokonać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach. Korekty uwzględnione zostaną w następnym okresie rozliczeniowym danej nieruchomości.

Postanowienia końcowe

§ 16

1. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu przez jeden okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet następnego okresu rozliczenia wody, a zużycie za ten okres zostanie określone zgodnie z § 8 pkt 1.
2. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez okres dwóch okresów rozliczeniowych lub nie udostępnienie lokalu w celu dokonania kontroli urządzeń pomiarowych (wodomierzy) - zużycie wody zostaje rozliczone według zasad podanych w § 8 ust. 2, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zaliczka na następny okres z tytułu wody i odprowadzania ścieków ustalona zostaje zgodnie z § 8 ust. 2.

§ 17

Z dniem 26.11.2018 traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie przyjęty uchwałą Nr 24/2016 z dnia 25.10.2016 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie w sprawie zasad rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 18

Niniejszy regulamin uchwalony uchwałą Nr 16/2018. z dn. 26.11.2018 wchodzi w życie z dniem podjęcia

Sekretarz Rady Nadzorczej

Andrzej Sieczkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Czesław Mazur