

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków

oraz kosztów centralnej ciepłej wody

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska”

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. 2018r. poz. 1152)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018r. poz. 845)
3. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dn. 22 marca 2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. 2019r. poz. 759)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” zarejestrowany 06 sierpnia 2018 r. sygnatura: KA VIII NS-REJ. KRS/025209/18/205

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń administracji wyposażonych w instalację zimnej wody lub zimnej i ciepłej wody, znajdujących się w budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych będących przedmiotem własności lub współwłasności Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska”, zajmowanych przez użytkowników lokali w rozumieniu ust. 5 niniejszego §.
2. Postanowienia Regulaminu określają zasady ustalania zużycia wody, wnoszenia i rozliczania opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki, postępowania w przypadku instalowania urządzeń pomiarowych w poszczególnych lokalach, sposób ich legalizacji oraz rozliczenia finansowe z tego tytułu, a także sposób przeprowadzania odczytów i ich okresowej weryfikacji.
3. Obsługa systemu indywidualnego ustalania zużycia wody, rozliczania kosztów zużycia oraz ustalania zaliczek na następny okres rozliczeniowy prowadzona jest przez Spółdzielnię.
4. Wodomierze indywidualne zainstalowane w lokalach są przyrządami pomiarowymi podlegającymi legalizacji. Instalacji wodomierzy indywidualnych w lokalach dokonują wyłącznie służby techniczne Spółdzielni lub przedstawiciele specjalistycznej firmy, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
5. Użytkownik lokalu w rozumieniu Regulaminu to członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, osoby faktycznie korzystające z lokalu, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 2

Rozliczenie kosztów zakupu wody i odprowadzania ścieków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Łaziska” a przedsiębiorstwami wodno-kanalizacyjnymi prowadzone jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych zlokalizowanych na przyłączy wody zimnej odpowiednio w poszczególnych budynkach i grupowych stacji wymienników ciepła (swc).

§ 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztu zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m³. Do rozliczeń przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równa jest ilości dostarczonej wody. Opłata za dostawę 1 m³ zimnej wody i odprowadzanie 1 m³ ścieków ustalana jest zgodnie z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków na podstawie taryf zatwierdzonych w drodze uchwały Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych.
2. Opłata na pokrycie kosztów ciepłej wody (c.c.w.) obejmuje:
 - a) koszty całkowite dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalone jak w § 3 ust.1,
 - b) koszty stałe związane z podgrzaniem wody w danym węźle wyliczone na 1 m³ podgrzanej wody,
 - c) koszty zmienne związane z podgrzaniem wody w danym węźle wyliczone na 1 m³ podgrzanej wody.

§ 4

1. Spółdzielnia dokonuje wymiany wodomierzy indywidualnych zgodnie z harmonogramem legalizacji urządzeń.
2. Użytkownicy lokali pokrywają całkowite koszty wymiany urządzeń pomiarowych w ramach opłat miesięcznych na ich wymianę, na zasadach określonych decyzjami Zarządu S.M „Łaziska”.

§ 5

Koszty opłat abonamentowych naliczanych zgodnie z obowiązującymi taryfami przez przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne są pokrywane przez użytkowników lokali w ramach rozliczenia kosztów wody i kanalizacji w okresach rozliczeniowych.

II. ZASADY OGÓLNE ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 6

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są oddzielnie dla każdego budynku lub grupy budynków, w których występuje jedno bądź kilka przyłączy opomiarowanej wody. Koszt wody dostarczonej do poszczególnych budynków i odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza na wszystkich użytkownikach lokali w danym budynku lub grupie budynków.
2. Podstawą ustalenia kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych lokalach w budynkach i pawilonach jest cena brutto za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków oraz:
 - a) w lokalach opomiarowanych – wskazanie wodomierza indywidualnego lub suma wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu,

- b) w lokalach nieopomiarowanych – ryczałt zużycia wody ustalony przez Spółdzielnię w ilości odpowiednio 6 m³/osobę/miesiąc – zimna woda oraz 2 m³/osobę/miesiąc - podgrzanie wody,
 - c) koszt opłaty abonamentowej rozliczany łącznie z kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych budynkach lub grupie budynków,
 - d) niedobór lub nadwyżka zużycia wody wynikająca z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych ryczałtów, stanowi wartość wody niezbilansowanej. Wartość ta dzielona jest przez sumę użytkowników lokali w poszczególnym budynku lub grupie budynków, a następnie pomnożona przez ilość użytkowników poszczególnych lokali.
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana i nie przebywa żadna osoba, natomiast z indywidualnego rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków za dany okres rozliczeniowy, wynika zużycie wody w lokalu, jako podstawę do rozliczeń wody niezbilansowanej przyjmuje się jedną osobę.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI OPOMIAROWANYCH

§ 7

1. Lokal opomiarowany to lokal wyposażony w sprawne, nieuszkodzone wodomierze indywidualne, z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami, w którym opomiarowane są wszystkie ujęcia wody.
2. Jeżeli lokal nie zostanie udostępniony do wymiany (w ramach legalizacji) wodomierza w wyznaczonych przez Spółdzielnię terminach (nie dłuższych niż 3 miesiące), zużycie wody w takim lokalu ustalone będzie w oparciu o normę ryczałtową, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt b do regulaminu.
3. Spółdzielnia przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego wodomierza zamontowanego w lokalu oraz dokonywaniu kontrolnych odczytów jego wskazań, a zwłaszcza w przypadkach nie naliczenia przez wodomierz zużycia wody, zarejestrowania przez wodomierz przepływu wstecznego, wskazania wodomierza sugerującego naruszenie plomby itp.
4. Okresem rozliczeniowym jest okres półroczny – od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku. W przypadku zmiany ceny wody lub ceny za odprowadzanie ścieków, na dzień zmiany ceny, stany wodomierzy odczytywane będą z rejestru zużyć wody i zapisywane w pamięci modułu radiowego. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowego rozliczenia w sytuacji znaczącej zmiany ceny wody lub ceny za odprowadzanie ścieków.
5. Odczyt wskazań wodomierza w celu rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywany jest radiowo, bez konieczności wejścia do lokalu.
6. W przypadku nieskutecznego odczytu wskazań wodomierza metodą radiową lub dla potrzeb weryfikacji poprawności dokonanego odczytu, użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię lokal do odczytu wskazań wodomierza w celu rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku określonym w ust. 6, przy braku dostępu do wodomierza ze względu na niedostępność lokalu przez użytkownika, rozliczenie za miniony okres nastąpi na podstawie średniego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

8. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione niesprawności wodomierza, niewynikającej z ingerencji użytkownika lokalu, rozliczenie za miniony okres nastąpi na podstawie średniego zużycia wody w lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, liczonej od ostatniego odczytu wodomierza do daty naprawy/wymiany wodomierza.
9. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek ingerencji użytkownika mającej wpływ na pracę wodomierza i powodującej wadliwość wskazań zużycia wody, Spółdzielnia dokona rozliczenia na podstawie norm ryczałtowych, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt b Regulaminu za okres od ostatniego odczytu wskazań wodomierza.
10. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni w przypadku podejrzenia niesprawności działania wodomierza lub w razie stwierdzenia rozbieżności pomiędzy wskazaniami urządzenia a otrzymanym rozliczeniem.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 8

1. Całkowity koszt ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym składa się z opłaty stałej (za moc zamówioną) oraz opłaty zmiennej (zależnej od ilości ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody ustalonej w oparciu o odczyty wskazań układów pomiarowych).
2. Koszt ciepła do podgrzania wody podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody. Rozliczenie następuje wraz z rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków według stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
3. Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty ciepła do podgrzania wody w danym półroczu (okres od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia), ustala dla każdego węzła cieplnego zaliczkową cenę 1m³ wody podgrzanej na kolejne półrocze. Po zakończeniu półrocza dokonuje się rozliczenia rzeczywistych kosztów podgrzania wody w oparciu o rzeczywiste zużycie wody podgrzanej.
4. Rzeczywistą cenę podgrzania 1m³ wody oblicza się dzieląc całkowite koszty podgrzania z danego węzła cieplnego przez ilość zużytej wody pomierzonej wszystkimi zainstalowanymi w lokalach urządzeniami pomiarowymi ciepłej wody należącymi do danego węzła cieplnego.

V. OPŁATY NA POKRYCIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 9

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą zaliczki miesięczne za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz na pokrycie kosztów podgrzania wody w budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody, ustalone na podstawie ilości wody zużywanej w lokalu. Wysokość zaliczek ulega zmianie w przypadku zmiany cen wprowadzonych przez przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne. Po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego i sporządzeniu rozliczenia Spółdzielnia modyfikuje wysokość zaliczek na kolejny okres ustalając ich wysokość na podstawie średniego zużycia z minionego okresu. Na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczek może być zmieniona.

2. Rozliczenie kosztów dostawy wody do poszczególnych lokali następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownicy zobowiązani są do dokonania we własnym zakresie odczytu wskazań wodomierzy i dostarczenia tych danych w formie pisemnej do Spółdzielni, która dokona rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla użytkownika zwalniającego lokal.
3. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wody wystąpi niedopłata, użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować powstałą niedopłatę w terminie płatności pierwszej zaliczki z nowego okresu rozliczeniowego po rozliczeniu poprzedniego okresu.
4. Nadpłaty wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu uwzględnia w bieżących płatnościach za wodę, przy czym w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia z tytułu zużycia wody i kanalizacji, ewentualnie podgrzania wody, a następnie na pokrycie maksymalnych odsetek za opóźnienie od zadłużenia za wodę.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 10

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie opomiarowania lokali oraz rozliczania kosztów zimnej i ciepłej wody oraz kosztów odprowadzania ścieków należy:

1. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych przy udziale firm, którym zlecono wykonanie tej usługi lub samodzielnie, na zakończenie każdego okresu rozliczeniowego.
2. Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków oraz kosztów podgrzania wody z podziałem na poszczególne budynki mieszkalne i pawilony handlowo usługowe.
3. Rozliczanie kosztów z użytkownikami poszczególnych lokali w terminie do 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Powiadamianie użytkowników lokali o zmianie ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach, na tablicy ogłoszeń w e-kartotece oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Dokonywanie wymiany wodomierzy indywidualnych w terminach ich wymaganej legalizacji.
6. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie wody z przyczyn niezależnych od Spółdzielni.

VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 11

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Dbania o sprawność urządzenia pomiarowego w okresie jego eksploatacji.
2. Nie ingerowania w układ pomiarowy wodomierza oraz w moduł radiowy, a także w plomby wodomierza i montażowe.
3. Niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wszelkich nieprawidłowościach w działaniu wodomierzy, a także o zatrzymaniu wodomierza oraz o wszelkich nieszczelnościach i niesprawnościach instalacji wodociągowej.
4. Pokrycia kosztów usunięcia niesprawności wodomierza powstałej z winy użytkownika lokalu.

5. Zabezpieczenia swobodnego dostępu do miejsca zabudowy wodomierza, umożliwiającego osobom uprawnionym kontrolę elementów przyłącza wodomierza i wymianę wodomierza.
6. Udostępnienia lokalu w celu wymiany lub kontroli prawidłowości działania wodomierza.

VIII. REKLAMACJE

§ 12

1. Użytkownik lokalu każdorazowo w przypadku podejrzenia, że wodomierz nieprawidłowo nalicza zużycie wody ma prawo złożyć w spółdzielni pisemną reklamację i zwrócić się z wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza przez uprawnioną do tego jednostkę.
2. Jeżeli wynik ekspertyzy nie potwierdzi wadliwości działania urządzenia lub w przypadku gdy nieprawidłowość jest spowodowana przez użytkownika tego urządzenia, użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć koszty związane z badaniem wodomierza.
3. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika lokalu z opłaty za przeprowadzoną ekspertyzę wodomierza.
4. Niezależnie od powyższego użytkownik lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia, na który zostało sporządzone indywidualne rozliczenie kosztów zużycia wody, ma prawo złożyć pisemną reklamację dotyczącą rozliczenia. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzenia reklamacji w terminie do 30 dni od daty jej złożenia.
5. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku uiszczania bieżących zaliczkowych należności za dostawę wody zimnej oraz podgrzanej (w przypadku dostawy ciepłej wody), odprowadzanie ścieków oraz należności wynikających z rozliczenia kosztów.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” w Łaziskach Górnych Uchwałą Nr 16/2019 z dnia 16.05.2019r. z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się 01.07.2019r.

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 2/2022r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” w Łaziskach Górnych z dnia 18.02.2022r. w sprawie wprowadzenia zmian w regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów centralnej ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska”.