

Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych SM "JAS-MOS"

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2015r poz. 139 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r poz 1610)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS".

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń administracji, znajdujących się w budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych będących przedmiotem własności lub współwłasności Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" i posiadających instalację wodno-kanalizacyjną.

§ 2

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową "JAS-MOS" a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym przeprowadzane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych w budynkach.

§ 3

Oplata za dostawę 1m³ wody i odprowadzanie ścieków ustalana jest w oparciu o stawkę jednostkową 1m³ wody i odprowadzenia ścieków, ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2015r poz. 139 z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4

1. Ilość dostarczonej wody do budynków lub węzła ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich odbiorców tego budynku lub węzła.
2. Podstawą naliczenia należności za dostawę wody i odprowadzenie ścieków jest:
 1. w lokalach opomiarowanych - wskazanie wodomierza indywidualnego lub suma wskazań wodomierzy indywidualnych,
 2. w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych - ryczałt zużycia wody ustalony przez Spółdzielnię w ilości:
 - a. 10m³/1 osobę/1 miesiąc (zimna woda),
 - b. 1m³/1 osobę/1 miesiąc (ciepła woda).
 3. w lokalach użytkowych nieopomiarowanych - ryczałt określony w umowie najmu.
 4. w lokalach opomiarowanych - rozliczanych jak w pkt 1 brak jest możliwości zmiany sposobu rozliczania tj. powrotu do naliczeń ryczałtowych na wniosek lokatora.
3. Niedobór lub nadwyżkę zużycia wody wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego (wodomierzy głównych) w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych odbiorców i ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych, w następujący sposób:

$$N = (O_i \text{ lub } R_i) \times C \times W - Z$$

gdzie:

N - wynik rozliczenia za dany okres na lokal (nadpłata lub niedopłata) [zł],
O_i, R_i - zużycie wody w lokalu wg wskazań wodomierza indywidualnego lub ryczałtu w danym okresie,
C - cena dostawy wody i odprowadzenia ścieków [zł],
W - wskaźnik niedoboru/ nadwyżki wody w budynku (w węźle wodnym) w danym okresie,
Z - zaliczka pobrana na poczet rozliczenia wody za dany okres [zł].

4. Wskaźnik niedoboru/nadwyżki zużycia wody wylicza się wg wzoru:

$$W = \frac{Ob \times C}{(\sum O_i + \sum R_i) \times C \pm K}$$

gdzie:

Ob - zużycie wody wg wskazań wodomierza głównego w węźle lub wodomierzy głównych w budynku w m³,
C - bieżąca cena dostawy wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym [zł],
∑O_i - suma zużyć wody w lokalach wg wodomierzy indywidualnych [m³],
∑R_i - suma naliczonych ryczałtów w budynku [m³],
K - korekty naliczeń uwzględniające [zł]:

- a. korekty z wodomierzy - błędne odczyty wodomierzy indywidualnych,
 - b. korekty ryczałtu - zmiana ilości osób w lokalu, rozliczenia lokali w następstwie sprzedaży lub zamiany, rozliczenia wolnych lokali.
5. Korekty ryczałtu naliczonego zgodnie z zapisem §10 pkt 5 i 6 nie uwzględnia się do wskaźnika niedoboru/nadwyżki.
6. W budynkach zasilanych więcej niż jednym przyłączem wodomierzowym wskaźnik niedoboru określa się dla węzła wodnego (pojedynczego wodomierza głównego) w przypadku jednoznacznego protokółarnego określenia punktów poboru wody w lokalach przyłączonych do danego wodomierza głównego.
- Protokół sporządzają służby eksploatacyjne Spółdzielni.

§ 5

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą zaliczki miesięczne za dostawę wody i odprowadzenie ścieków. Ustalanie zaliczek odbywa się jeden raz w roku w oparciu o średnie roczne zużycie wody w lokalu i powiększa się je o średni wskaźnik niedoboru/nadwyżki na danym węźle, wyliczony z dwóch okresów rozliczeniowych. W przypadku montażu wodomierza w trakcie okresu rozliczeniowego wysokość pierwszej zaliczki ustala się na wniosek lokatora. Wysokość zaliczek ulega zmianie w przypadku zmiany opłaty za dostawę wody i odprowadzenia ścieków proporcjonalnie do wielkości zmiany ceny.
2. Odczyt wodomierza indywidualnego i rozliczenie z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach w budynkach mieszkalnych odbywa się raz na sześć miesięcy, z zastrzeżeniem możliwości zmiany okresu w przypadku zmiany ceny wody i ścieków. Odczyt wodomierzy indywidualnych i rozliczenia z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach w pawilonach użytkowych odbywa się co miesiąc.
3. Wniezione w okresie rozliczeniowym opłaty zaliczkowe dla lokali mieszkalnych i użytkowych rozliczane są:
 - w oparciu o faktyczne zużycie wody w okresie rozliczeniowym
 - w przypadku braku odczytu w oparciu o średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - w przypadku braku odczytu wodomierza indywidualnego zlokalizowanego w lokalu mieszkalnym i użytkowym przez więcej niż jeden okres rozliczeniowy w oparciu o naliczony ryczałt od pierwszego dnia kolejnego okresu rozliczeniowego.
4. Za okres rozliczeniowy uważa się okres półroczny (6 miesięcy).

§ 6

Opłaty zaliczkowe z tytułu dostaw wody i odprowadzania ścieków w lokalach naliczane są raz w miesiącu.

§ 7

W przypadku zaplombowania wodomierza indywidualnego w terminie późniejszym niż do 4-go dnia miesiąca, rozliczenie wg wskazań tego wodomierza jest dokonane od 1-go dnia miesiąca następnego, z uwzględnieniem stanu wskazań wodomierza na ostatni dzień miesiąca, w którym wodomierz zaplombowano, jako stanu początkowego.

§ 8

1. W lokalach mieszkalnych, w których po raz pierwszy zamontowano wodomierz indywidualny lokator określa wstępnie miesięczną normę zużycia, która rozliczona jest w pierwszym okresie rozliczeniowym, następującym po montażu wodomierza.
2. W lokalach użytkowych, w których po raz pierwszy zamontowano wodomierz indywidualny przyjmuje się wstępnie miesięczną normę zużycia w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Całkowity koszt wymiany i legalizacji wodomierzy w lokalach zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu uwzględniony jest w kalkulacji stawki opłaty eksploatacyjnej – montaż i legalizacja wodomierzy, natomiast użytkownicy w lokalach zajmowanych na podstawie umowy najmu koszt wymiany wodomierza uwzględniony jest w kalkulacji stawek najmu, natomiast w lokalach zajmowanych bez tytułu prawnego skalkulowany jest w opłatach w ramach odszkodowań za zajmowane lokale.

§ 9

1. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych dokonywane mogą być:
 - a) radiowo – bez konieczności wejścia do lokalu – jeżeli na wodomierzu jest zamontowany i zaprogramowany moduł radiowy zintegrowany z wodomierzem, posiadający sprawna komunikację bezprzewodową z zewnętrznym urządzeniem przesyłowym,
 - b) bezpośrednio przez pracownika Spółdzielni lub inną upoważnioną przez Spółdzielnię osobę, w pozostałych przypadkach nie wymienionych w pkt. a.
2. Odczyty wodomierza wg pkt. 1b dokumentowane są na protokole, potwierdzonym własnoręcznym podpisem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, lub osoby pełnoletniej przebywającej w lokalu. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal na potrzeby dokonania odczytu lub w celu przeprowadzenia kontroli wodomierza, modułu radiowego, szczelności instalacji, plomb zabezpieczających. Protokół stanowi podstawę do uregulowania należności za dostawę wody i odprowadzanie ścieków za okres rozliczeniowy.
3. W przypadku nieskutecznego odczytu wodomierza wg pkt. 1a, ze względu na brak skutecznej komunikacji modułu radiowego z urządzeniem przesyłowym do celów rozliczenia dokonywany jest odczyt wg pkt. 1b.
4. W przypadku wystąpienia wątpliwości, co do prawidłowych wskazań wodomierza objętego gwarancją, na pisemny wniosek lokatora Spółdzielnia w terminie 14 dni dokona wymiany wodomierza (do momentu otrzymania wyników ekspertyzy), a wodomierz zdemontowany odda do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości pomiaru koszty wymiany wodomierza oraz ekspertyzy ponosi Spółdzielnia. Natomiast w przypadku nie stwierdzenia nieprawidłowości wskazań wodomierza koszty wymiany wodomierza i ekspertyzy ponosi lokator.
5. Wynik ekspertyzy potwierdzający niespełnienie warunków Zarządzenia Głównego Urzędu Miar w zakresie dokładności pomiaru urządzenia bądź wadliwości wodomierza spowodowaną innymi czynnikami stanowi podstawę do dokonania korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzenia ścieków. Do rozliczenia dostawy wody i odprowadzenia ścieków przyjmuje się średnie zużycie wody wykazane w okresie 12 miesięcy od ostatniego odczytu poprzedzającego zgłoszenie niesprawności.

§ 10

1. Za stan techniczny zamontowanego i przyjętego do rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wodomierza odpowiada użytkownik, za wyjątkiem wodomierza zamontowanego w konsolach w pomieszczeniach piwnicznych.
2. Miejsce zamontowania wodomierza musi być dostępne w każdej chwili celem odczytu zużycia wody, kontroli wodomierza i modułu radiowego. Nie należy wodomierza zastawiać meblami i trwale zabudowywać.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza indywidualnego, modułu radiowego lub zerwania plomb jego użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu we właściwej administracji Spółdzielni. Koszt naprawy lub wymiany uszkodzonego wodomierza, plomb czy modułu radiowego ponosi lokator.
4. Do momentu naprawy lub wymiany uszkodzonego wodomierza indywidualnego, modułu radiowego jak również wymiany plomb, użytkownik obciążony jest opłatą ryczałtową za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wyliczoną na podstawie zużytej średniej ilości wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego liczonej od ostatniego kontrolnego odczytu wodomierza.
5. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione niesprawności wodomierza, modułu radiowego co do której nie stwierdzono ingerencji lokatora użytkownik obciążony będzie opłatą ryczałtową za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wyliczoną na podstawie zużytej średniej ilości wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego liczonej od ostatniego kontrolnego odczytu wodomierza.
6. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione niesprawności wodomierza, modułu radiowego, która jest skutkiem ingerencji lokatora, demontażu wodomierza bez powiadomienia Spółdzielni lub stwierdzenia, iż lokator w jakikolwiek sposób usiłował wpłynąć na prace wodomierza, co mogło spowodować brak lub wadliwość wskazań zużycia wody Spółdzielnia dokona rozliczenia zużycia wody na podstawie ryczałtów określonych w § 4 ust. 2 pkt 2 za okres od ostatniego odczytu wodomierza, podczas którego nie stwierdzono nieprawidłowości
7. Odbiorców wody w lokalach mieszkalnych, którzy w przypadku określonym w § 9 pkt. 3 nie udostępniili do odczytu zamontowanych wodomierzy indywidualnych, obciąża się średnim zużyciem wyliczonym z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W przypadku odmowy udostępnienia mieszkania w celu sprawdzenia i zlokalizowania przyczyny braku odczytu wodomierza, odbiorca obciążony zostanie ryczałtem dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych od pierwszego dnia kolejnego okresu rozliczeniowego.
8. Najemców lokali użytkowych, którzy nie udostępniili zamontowanych wodomierzy indywidualnych do odczytu w przypadku określonym w § 9 pkt. 3 obciąża się średnim zużyciem wyliczonym z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W przypadku uniemożliwienia sprawdzenia i zlokalizowania przyczyny nie dokonania się odczytu wodomierza lub nie zgłoszenia niesprawności wodomierza,-uszkodzenia plomb czy modułu radiowego, przyjmuje się zużycie wg średniego zużycia wody z sześciu ostatnich miesięcy powiększonego o 50%.
9. W przypadku stwierdzenia, iż lokator usiłował wpłynąć na pracę wodomierza czy modułu radiowego, powodując wadliwość wskazań odczytu wody, Spółdzielnia dokona wymiany wodomierza i modułu radiowego. Koszt wymiany ponosi lokator.
10. W przypadku niezamontowania lub braku zgody lokatora na wymianę wodomierza na wodomierz suchobieżny z modułem radiowym Spółdzielnia dokona rozliczenia zużycia wody na podstawie ryczałtów określonych w § 4 ust. 2 pkt 2.

§ 11

1. W przypadku sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego, gdy lokator zdający lokal podaje stan wodomierza w Spółdzielni, wstępne rozliczenie za użytą wodę i odprowadzanie ścieków dokonane będzie do stanu wodomierza podanego przez lokatora z uwzględnieniem wskaźnika niedoboru z ostatniego okresu rozliczeniowego. Ostateczne rozliczenie z tytułu zużytej wody nastąpi po rozliczeniu bieżącego okresu rozliczeniowego tj. z uwzględnieniem wskaźnika niedoboru/nadwyżki na danym węźle. Nowy lokator obciążany będzie za zimną wodę i odprowadzanie ścieków od stanu wodomierza, do którego został rozliczony poprzedni lokator.
2. W przypadku sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego, gdy lokator zdający lokal nie podaje stanu wodomierza w Spółdzielni, wstępne rozliczenie za użytą wodę i odprowadzanie ścieków dokonane będzie do wysokości naliczonych zaliczek z uwzględnieniem wskaźnika niedoboru z ostatniego okresu rozliczeniowego. Ostateczne rozliczenie z tytułu zużytej wody nastąpi po rozliczeniu bieżącego okresu rozliczeniowego tj. z uwzględnieniem wskaźnika niedoboru/nadwyżki na danym węźle. Nowy lokator obciążany będzie za zimną wodę i odprowadzanie ścieków od stanu wodomierza, do którego został rozliczony poprzedni lokator.

3. W przypadku zdania lokalu mieszkalnego lub użytkowego do Spółdzielni ostateczne rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków dokonane będzie do stanu wodomierza wpisanego w protokole zdawczym lokalu z uwzględnieniem wskaźnika nadwyżki/niedoboru z bieżącego okresu rozliczeniowego.
Nowy lokator obciążany będzie za zimną wodę i odprowadzanie ścieków od stanu wodomierza wpisanego w protokole odbiorczym lokalu.

§ 12

1. Zasady rozliczania ciepłej wody przyjęto analogicznie do zasad rozliczania wody zimnej.
2. Opłatę za dostawę 1 m³ ciepłej wody ustala się w oparciu o cenę 1m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków, cenę 1m³ gazu zużytego do podgrzania wody.

III. ODWOŁANIA

§ 13

1. Lokator/użytkownik, który kwestionuje dokonane przez Spółdzielnię rozliczenie, może wnieść odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
2. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych rozpatruje Zarząd.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Wodomierze indywidualne są przyrządami pomiarowymi, które podlegają legalizacji.
2. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wodomierz indywidualny jest własnością Spółdzielni.
Po 5 latach wodomierz indywidualny jest własnością lokatora.

§ 15

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” Nr 181/VII/2017 z dnia 31.01.2017 r. i obowiązuje od 01.01.2017 r.