

# **Regulamin rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Chorzowie**

## **I. PODSTAWA PRAWNA**

Regulamin opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz.139).
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.).
3. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 poz.1443 ze zm.).
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Chorzowie.

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Poniższe zasady regulują sprawy związane z rozliczaniem kosztów pobrania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków.
2. Uregulowania niniejsze dotyczą rozliczeń za wodę wszystkich lokali posiadających urządzenia pomiarowe (wodomierze) jak i lokali rozliczanych za zasadach ryczałtu.
3. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych nieruchomościach, między Dostawcą wody a Spółdzielnią, jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych na przyłączy wody zimnej do budynków. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody zimnej.
4. 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 ryczałtu.
5. Przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody zimnej, kosztów podgrzania wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków, uwzględnia się:
  - a) faktyczny koszt zakupu wody oraz odprowadzenia ścieków i rozprowadzenia jej do wszystkich użytkowników,
  - b) faktyczny koszt zakupu energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej wynikający z faktur wystawionych przez dostawcę z uwzględnieniem korekt i rabatów.

## **III. ZASADY SZCZEGÓŁOWE MONTAŻU I ODBIORU URZĄDZEŃ POMIAROWYCH ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ**

### **a. Montaż i odbiór techniczny:**

1. Za lokal opomiarowany uważa się lokal, w którym zamontowane są wyłącznie wodomierze z nakładką radiową posiadające:
  - a) legalizację Głównego Urzędu Miar, okres ważności legalizacji wynosi 5 lat,
  - b) opłombowanie wykonane przez służby Spółdzielni lub upoważnionego przez nią wykonawcę,
  - c) dokumentację montażową sporządzoną na zlecenie Spółdzielni przez firmę montażowo-rozliczeniową z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub przez służby Spółdzielni.
2. Montaż wodomierzy z nakładką radiową w lokalach oraz ich okresowa legalizacja lub wymiana leży w gestii Spółdzielni. Koszt legalizacji wodomierzy lub ich wymiany wraz z montażem pokrywany jest z funduszu remontowego.
3. Lokale użytkowe korzystające z wody muszą być wyposażone w urządzenia pomiarowe.
4. Dopuszcza się montaż innych wodomierzy (bez nakładki radiowej) tylko na potrzeby terenów rekreacyjnych z zastrzeżeniem konieczności wnoszenia opłat za zużytą wodę i odprowadzone ścieki.
5. W uzasadnionych przypadkach dokonywane będą kontrole poprawności zamocowania i funkcjonowania wodomierzy. Na tę okoliczność sporządzany będzie protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni bądź przedstawiciela upoważnionej firmy montażowo-rozliczeniowej.

**b. Obowiązki użytkownika lokalu:**

1. Zapewnienie łatwego dostępu do pionu i poziomu wodociągowego w mieszkaniu w celu zainstalowania lub wymiany wodomierza, kontroli wskazań i sposobu użytkowania wodomierza, jak również w celu umożliwienia sprawdzenia stanu plomb i dokonania odczytu uzupełniającego przez pracownika Spółdzielni lub pracownika upoważnionej firmy montażowo-rozliczeniowej.
2. Utrzymywanie urządzenia pomiarowego wraz z nakładką radiową w czystości oraz ochrona urządzeń przed przypadkowym uszkodzeniem, zerwaniem lub zniszczeniem plomb, uszkodzeniem lub odłączeniem nakładki radiowej.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do bieżącego sprawdzania czy wodomierz rejestruje zużycie wody.
4. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, nakładki radiowej, uszkodzenia lub zerwania plomby bez względu na przyczynę, okoliczność tę należy niezwłocznie zgłosić w administracji, celem sprawdzenia urządzenia przez pracowników Spółdzielni i/lub pracowników upoważnionej firmy montażowo-rozliczeniowej. **Komisja** składająca się z przedstawiciela Spółdzielni oraz pracownika upoważnionej firmy montażowo-rozliczeniowej, w obecności lokatora dokona oceny przyczyn zaistniałej niesprawności oraz sporządzi stosowny protokół, który podpisany zostanie przez wszystkich członków Komisji oraz lokatora. W przypadku, gdy lokator nie zgadza się z oceną Komisji przysługuje mu odwołanie od oceny / decyzji Komisji w postaci powołania niezależnego biegłego, który dokona niezależnej oceny, jednakże w przypadku potwierdzenia przez biegłego przyczyn wskazanych przez Komisję, lokator ponosi zarówno koszty oceny biegłego jak i wymiany wodomierza zgodnie z tabelą opłat dodatkowych firmy montażowo-rozliczeniowej.
5. Przy stwierdzeniu niesprawności leżącej po stronie lokatora wodomierz lub nakładka radiowa zostanie naprawiony/a, bądź wymieniony/a na jego koszt zgodnie z tabelą opłat dodatkowych firmy montażowo-rozliczeniowej, a rozliczenie wody zostanie dokonane zgodnie z punktem 10 w rozdziale IV niniejszego Regulaminu. Natomiast jeżeli niesprawność urządzenia wynika z usterki producenta naprawa lub wymiana leży po stronie firmy montażowo-rozliczeniowej, a rozliczenie wody zostanie dokonane zgodnie z punktem 9 w rozdziale IV niniejszego Regulaminu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli prawidłowości zamocowania i funkcjonowania wodomierzy oraz nakładek radiowych.

**c. Odczyty wskazań wodomierza:**

1. Odczyty wskazań wodomierza przeprowadza się w cyklu 6 miesięcznym tj. na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia jak również każdorazowo przy zmianie użytkownika lokalu.
2. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową wody zimnej i ciepłej realizowane są zdalnie przez działającą na zlecenie Spółdzielni firmę montażowo-rozliczeniową, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dopuszcza się dokonania odczytu wodomierza w lokalu, który zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez obie strony.
3. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, Spółdzielnia lub firma montażowo-rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w ustalonym z użytkownikiem lokalu terminie.
4. O terminie legalizacji wodomierzy ( lub wymiany) administracja powiadamia użytkowników poprzez informacje wywieszane na tablicach ogłoszeń co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem.

#### IV. ROZLICZENIA I PŁATNOŚCI

- a. Zasady rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe:**
1. Obciążenia za użytą wodę i odprowadzenie ścieków dokonuje się na podstawie wskazań wodomierza oraz ceny  $1\text{m}^3$  wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z obowiązującymi cennikami dostawców wody.
  2. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego jest ponadto obciążony każdorazowo przy rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków opłatami dodatkowymi:
    - a) opłatą stałą, którą stanowi abonament płacony dostawcy z tytułu utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz odczytu i rozliczenia wodomierzy głównych przez przedsiębiorstwa wodociągowe,
    - b) opłatą za każdorazowy odczyt wodomierza z nakładką elektroniczną zamontowanego w lokalu mieszkalnym i użytkowym, której wysokość wynika z zapisów umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą montażowo-rozliczeniową.
  3. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę  $1\text{m}^3$  wody ustala się jako średnią arytmetyczną cen obowiązujących w poszczególnych miesiącach tego okresu.
  4. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków ustalone szacunkowo na podstawie zużycia z ostatnich okresów rozliczeniowych.
  5. Na prośbę użytkownika lokalu lub w wyniku stwierdzenia przez Spółdzielnię istotnych różnic pomiędzy wpłacanymi zaliczkami a rzeczywistym zużyciem wody przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
  6. Użytkownik lokalu przystępujący do rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierza wpłaca zaliczkę według zadeklarowanej przez siebie normy zużytej wody.
  7. Nadpłaty z tytułu zużycia wody będą zaliczane na poczet wymagalnych i przysługujących opłat miesięcznych za lokal, natomiast niedopłaty użytkownik zobowiązany jest uiścić wraz z najbliższą opłatą za lokal.
  8. Jeżeli 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 3 ostatnich okresach rozliczeniowych. Różnica podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie.
  9. Za okres zgłoszonej przez użytkownika niesprawności wodomierza pobierana jest opłata obliczona na podstawie faktycznego zużycia wody w okresie poprzedzającym awarię.
  10. W przypadku:
    - stwierdzonego celowego działania użytkownika lub innej osoby przebywającej w lokalu, zmierzającego do zafałszowania wskazań wodomierza,
    - zawinionego nieudostępnienia lokalu do odczytu uzupełniającego,
    - uszkodzenia plomb montażowej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,zużycie wody za okres od ostatniego odczytu do dnia ustania przyczyn, o których tu mowa, zostanie ustalone wg następującego ryczału:
    - a) lokale mieszkalne –  $12\text{m}^3 \times \text{mies.} \times \text{os.}$ , (w przypadku lokali mieszkalnych, ale nie zamieszkałych ryczałt wynosi  $6\text{m}^3 \times \text{mies.}$ ),
    - b) lokale użytkowe –  $18\text{m}^3 \times \text{miesiąc}$  / na każdy punkt czerpalny wody w lokalu.  
Powyższy ryczałt nie podlega rozliczeniu.
  11. Różnice w wykazywanym zużyciu wody, pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, a sumą wskazań wodomierzy zbiorczych, są rozliczane rocznie odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnice te zwiększają odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku rozliczeniowym.

**b. Zasady rozliczeń kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia pomiarowe.**

1. Zasady montażu, odbioru wodomierzy, ich odczyty oraz rozliczenie zużycia cwu stosuje się odpowiednio jak dla wody zimnej.
2. Obciążenie za użytą ciepłą wodę użytkową dokonuje się na podstawie wskazań wodomierza oraz ceny za 1m<sup>3</sup> wody zimnej i koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody z uwzględnieniem wszystkich kosztów dla danej nieruchomości wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym zawierające:
  - a) opłatę stałą związaną z zamówioną mocą na cele podgrzania wody,
  - b) opłatę zmienną za 1 GJ,

**V. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ ORAZ ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W LOKALACH NIEWYPOSAŻONYCH W URZĄDZENIA POMIAROWE**

1. Dla lokali nieposiadających urządzeń pomiarowych podstawę rozliczania opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków stanowi stawka ryczałtowa wynosząca 6m<sup>3</sup>/osobę/m-c.
2. Dla lokali wyposażonych w centralnie ciepłą wodę nie posiadających urządzeń pomiarowych podstawę rozliczenia opłat stanowi stawka ryczałtowa wynosząca 3m<sup>3</sup>/osobę/m-c za dostarczoną wodę ciepłą i 3m<sup>3</sup>/osobę/m-c za dostarczoną wodę zimną wraz z odprowadzeniem ścieków.
3. W razie poboru wody z pomieszczeń poza lokalem mieszkalnym (np. pralnia) odbiorcy będą rozliczani proporcjonalnie wg wskazań zamontowanych tam indywidualnie wodomierzy.
4. Koszty wody i ścieków zużytych w dodatkowych ujęciach wody na potrzeby utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości obciążają koszty eksploatacji tej nieruchomości.
5. Koszty wody i ścieków zużytych do wykonania prac remontowo-konserwacyjnych obciążają wykonawcę tych robót i są rozliczane na podstawie wskazań wodomierza/y zamontowanych przez Spółdzielnię na ich koszt.

Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2015 z dnia 15.06.2015 r.