

REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIA ODPLATNOŚCI Z TEGO TYTUŁU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM” W RADOMIU.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjną.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 2.1. „Spółdzielni” rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Nasz Dom” w Radomiu.
 - 2.2. „Użytkownika” rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu .
 - 2.3. „Rozliczeniu według ryczałtu” rozumie się przez to rozliczenie mieszkania stawką zatwierdzaną okresowo przez Radę Nadzorczą w formie uchwały, pomnożoną przez ilość osób zamieszkałych w lokalu lub ilość osób ustaloną w inny sposób.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz.U. nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
 - 3.1. Ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, okres ważności, który wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - 3.2. Nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym podejściem wodomierzowym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu pomiarowego lub nielegalną ingerencją w instalację wodociągową przed wodomierzem.
 - 3.3 Wodomierz powinien być zamontowany w instalacji na tzw.: „szytywno”, bez użycia wężyków, „przyłączy wodomierzowych” i innych połączeń.
4. Montaż nowych wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych dokonuje Spółdzielnia.
5. W przypadku lokali mieszkalnych koszt wodomierzy jako urządzenia finansowany jest ze środków gromadzonych na wymianę wodomierzy. Koszt wykonania podejścia i koszt urządzeń do odczytu internetowego finansowany jest z funduszu remontowego lub bieżącej eksploatacji według corocznych założeń planu finansowego.
6. W przypadku lokali użytkowych koszt montażu wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych obciąża bieżące koszty eksploatacji tych lokali.
7. Ustala się, że montowane indywidualne wodomierze w lokalach mieszkalnych będą co najmniej klasy „B”
8. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie na terenie miasta Radomia

9. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie liczników indywidualnych następuje według średniodobowego zużycia wody na dzień zmiany ceny.

II. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA WODY

§ 2

1. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między Dostawcą - Wodociągami Miejskimi Sp. z o.o. w Radomiu a Spółdzielnią jako Odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku, grupy budynków lub hydroforni, posiadających ważną legalizację Głównego Urzędu Miar. Wodomierz stanowi własność dostawcy wody.
2. Rozliczenie zużycia wody z użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych.
3. Lokale, w których nie zamontowano wodomierzy lub które posiadają wodomierze z nieważną legalizacją będą obciążane za zużycie wody miesięcznym ryczałtem ustalonym zgodnie z ust 5 niniejszego §.
4. Niezawinione przez użytkownika uszkodzenie wodomierza spowoduje, że podstawą rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie ustalone na podstawie ostatniego odczytanego zużycia. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 4 miesiące.
5. Wysokość ryczałtu oblicza się jako: iloczyn zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą dla każdego budynku normatywu ilości zużycia m^3 wody na osobę i obowiązującej ceny $1 m^3$ wody i odprowadzanie ścieków.
Ryczałt uwzględnia różnice między kosztami wynikającymi z zużyć indywidualnych a kosztami zużycia wody poniesionymi przez budynek. Minimalny zastosowany normatyw nie może być niższy niż $4 m^3$ na osobę.
6. Po wykonaniu opomiarowania mieszkania i zmianie sposobu rozliczania mieszkania z „ryczałtu” na rozliczenie według odczytów wodomierzy nie dopuszcza się możliwości powrotu do rozliczania według ryczałtu.
7. Woda zużywana przez mieszkańców korzystających z pralni obciąża tych mieszkańców, którzy korzystają z pralni zgodnie z obowiązującymi cenami dostawcy wody i rozliczana jest na podstawie wskazań wodomierzy zgodnie z zawartą odrębną umową.
8. Woda na cele wspólne poszczególnych nieruchomości obciąża koszty eksploatacji danej nieruchomości i ustalona jest na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w punktach poboru takiej wody lub w przypadku braku wodomierzy w wysokości 2 % kosztów całkowitych wody zużywanej przez daną nieruchomość w okresach rozliczeniowych. Tak wyliczony koszt stanowi koszt części wspólnej danej nieruchomości.

9. W przypadku robót dociepleniowych dopuszcza się ustalenie ryczału wynikającego z technologii robót dla konkretnego budynku.

III. ZASADY ROZLICZENIA WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH OPOMIAROWANYCH.

§ 3

1. Spółdzielnia dokonuje indywidualnego rozliczenia wody zimnej i ciepłej cztery razy do roku na podstawie radiowego odczytu wodomierzy udostępnionego poprzez internet lub przesłanego w formie elektronicznej przez firmę.
2. Wodomierze bez odczytu radiowego posiadające ważną legalizację rozliczane są na podstawie odczytu zużycia dokonywanego przez pracowników Spółdzielni na koniec każdego kwartału.
3. Rozliczenie następuje na koniec każdego kwartału. Na podstawie odczytów wystawiany jest rachunek rozliczeniowy oraz trzy rachunki zaliczkowe z odpowiednimi terminami płatności.
4. Zaliczka ustalana jest na podstawie zużycia wody w danym lokalu w ostatnim odczytanym kwartale.
5. Rachunki, o których mowa w ust 3 dostarczane są w ciągu 15 dni od końca kwartału do skrzynek pocztowych przez pracowników Spółdzielni. Za ostatni kwartał roku rachunki dostarczane są do 20 stycznia roku następnego.
6. Lokator może złożyć pisemnie wniosek o zmianę zaliczki w kolejnych miesiącach. Zmiana zaliczki musi mieć uzasadnienie.
7. Różnica powstała w wyniku rozliczenia wody za dany kwartał pomiędzy poniesionymi kosztami a należnymi miesięcznymi zaliczkami ustalonymi dla danego lokalu, rozliczana jest następująco:
 - a) Niedopłatę użytkownik lokalu wnosi wraz z zaliczką za 1 miesiąc następnego kwartału. Na pisemny wniosek Zarząd może niedopłatę rozłożyć na raty.
 - b) Nadpłata (zwrot) zalicza się na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu w pierwszej kolejności pomniejsza zaliczkę na wodę za bieżący miesiąc.
 - c) W przypadku kiedy na lokalu widnieje zadłużenie wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia.
8. Potwierdzeniem dostarczenia rachunków są protokoły potwierdzające ich dostarczenie podpisane przez osoby odpowiedzialne za terminowe ich dostarczenie.
9. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zmianie częstotliwości dokonywania rozliczeń.

10. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może zarządzić niezapowiedziane lub kontrolne odczyty wodomierzy.
11. Wyznaczony przez Zarząd pracownik prowadzi bieżącą kontrolę zużycia zimnej i ciepłej wody poprzez internetowy system odczytów.
12. W przypadku stwierdzenia błędów w odczytach lub zerowych zużyć w dłuższym okresie czasu następuje kontrola wskazanych wodomierzy.
13. Nie udostępnienie lokalu do kontroli wodomierzy jest jednoznaczne z przejściem na ryczałtowy system rozliczania wody do dnia ustania przyczyny. (udostępnienia lokalu). Na wskazane powyżej okoliczności zostają sporządzone protokoły i przekazane do działu rozliczeń z użytkownikami lokali.
14. W miarę konieczności Zarząd decyduje o przeprowadzeniu kontroli wszystkich wodomierzy. Kontrola dokonywana jest przez pracowników spółdzielni.

IV. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

§ 4

1. Opłaty za wodę użytkownik wnosi w formie zaliczek na podstawie wystawianych przez Spółdzielnię rachunków.
2. Opłata za zużycie wody ciepłej obejmuje także koszty jej podgrzania. Koszt ten jest ustalany na podstawie „Regulaminu pobierania opłat za centralną ciepłą wodę i rozliczania kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody w SM ‘Nasz Dom’”.
3. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza/y nie radiowego przez pracownika informacja o wysokości wskazań wodomierzy w przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych może być zgłoszona przez użytkownika lokalu w formie pisemnej lub innej uzgodnionej z Spółdzielnią na podstawie której zostanie wystawiony rachunek użytkownikowi.
4. Nie dopuszcza się wystawiania więcej niż dwóch kolejnych rachunków na podstawie zgłoszenia.

V. ROCZNE ROZLICZENIE RÓŻNIC WODY

§ 5

1. Okresem rozliczeniowym dla zimnej i ciepłej wody jest rok kalendarzowy.
2. Zasady rozliczenia energii cieplnej dla celów podgrzania wody określa „Regulamin pobierania opłat za centralną ciepłą wodę.....”

3. W przypadku różnic powstałych w wyniku rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z dostawcą Zarząd:
 - a) Niedoborem na danym budynku obciąża wszystkich użytkowników lokali – proporcjonalnie do zużytych m^3 lub m^3 określonych w ryczałcie.
 - b) Nadwyżka przenoszona jest na poczet zmniejszenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie dokonywane jest w terminie najpóźniej do końca marca roku następnego.
5. Termin wniesienia dopłat określa Zarząd.

VI. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZANIA WODY W SZCZEGÓLNYCH PRZYPADKACH

§ 6

1. W przypadku , gdy:
 - 1.1 nie odczytano w sposób radiowy wskazań wodomierza ,
 - 1.2 kontrola wodomierza przez serwis lub pracownika spółdzielni jest niemożliwa ze względu na nieobecność lokatora,
 - 1.3 lokator nie udostępnia lokalu do odczytu wodomierza zwykłego miesięczne rozliczenie zimnej i ciepłej wody nastąpi na podstawie:
 - a) odczytu szacunkowego (średniego) na danym lokalu,
 - b) jeśli brak zaewidencjonowanego zużycia wody na danym lokalu:
 - b.1 na podstawie prognozy w wysokości 3 m^3 zimnej wody na osobę oraz 1 m^3 ciepłej wody na osobę,
 - b.2 poprzez przyjęcie zużycia zerowego na lokalach w uzasadnionych przypadkach (np. zgłoszenie okresowego niezamieszkiwania w lokalu).
2. Rozliczenie wody w przypadku zmiany użytkownika lokalu:
 - a) Jeśli zmiana następuje w trakcie okresu rozliczeniowego, na który zostały wystawione zaliczki , na wniosek osoby dotychczas użytkującej lokal, dokonywany jest odczyt wodomierzy i następuje rozliczenie zaliczek z tą osobą.
 - b) Nowy użytkownik lokalu może zadeklarować wielkość zaliczek do końca okresu rozliczeniowego lub nie wnosić zaliczek i wtedy zostaje rozliczony po raz pierwszy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 - c) Rozliczenie wody może nastąpić między nowym i dotychczasowym użytkownikiem lokalu. Spółdzielnia w takim przypadku rozliczy lokal za cały okres na podstawie odczytu kończącego okres i wynikiem obciąży osobę użytkującą lokal w momencie dokonania rozliczenia.
3. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu (dotyczy wodomierzy zwykłych) przez trzy okresy rozliczeniowe odczytowe, rozliczenie za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny podane wyżej – może być dokonane według ryczałtu obowiązującego dla danego budynku lub ryczałtu ustalonego zgodnie z ust 5 niniejszego §.

4. W przypadku stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, rozliczenie za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustana przyczyny podane wyżej - dokonane zostanie według dwukrotnego ryczału obowiązującego dla danego budynku lub ryczału ustalonego zgodnie z ust 5 niniejszego §.
5. W przypadku budynków w całości opomiarowanych w liczniki wody, w których nie były naliczane ryczały za zużycie wody, jako podstawę do naliczenia zużycia wody w sytuacjach wskazanych w § 6 ust 3 i 4 przyjmuje się ryczałt ustalony według następujących zasad:
 - 10 m³/os do naliczenia ryczału za zimną wodę wg stawki obowiązującej za 1 m³
 - 4 m³ /os do naliczenia ryczału za podgrzanie wody według stawki obowiązującej za 1 m³ podgrzania wody dla danego budynku.
6. Dla lokali użytkowych ilość ta zostanie ustalona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8 poz. 70).
7. W przypadku mieszkań z „0” ilością osób zamieszkałych, do wszystkich rozliczeń wynikających z mniejszego regulaminu gdzie jednostką rozliczeniową jest osoba przyjmuje się 1 osobę jako stan minimalny.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu za pośrednictwem Spółdzielni celem umożliwienia rozliczenia wody, Spółdzielnia dokona odczytu wodomierzy i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem lokalu winno nastąpić w terminie jednego miesiąca od daty zdania lokalu Spółdzielni.

VII. REKLAMACJA WSKAZAŃ WODOMIERZA

§ 7

1. Reklamację wskazań wodomierza należy zgłaszać w ciągu 14 dni od otrzymania kwestionowanego rozliczenia za wodę.
2. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
3. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
4. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest przez Spółdzielnię nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.

5. W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz uznany zostanie za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymiany wodomierza oraz kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

VIII. OBOWIAZKI SPÓŁDZIELNI

§ 8

Do obowiązków Spółdzielni należy :

1. prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb,
2. sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopie protokołu zatrzymuje użytkownik,
3. każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót remontowych , które wymagały zerwania plomb,
4. każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
5. zorganizowanie odczytów, o których mowa w § 3 ust 1 i 2.
6. Zorganizowanie procedury wymiany (legalizacji) wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IX. OBOWIAZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 9

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

1. nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierzy we własnym zakresie bez wiedzy Spółdzielni,
2. udostępnić lokal w celu dokonania odczytów wodomierzy oraz przeprowadzenia legalizacji urządzeń.
3. nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
4. zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
5. umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza do odczytu i wymiany po okresie legalizacji
6. niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administracji Osiedla,
7. umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych,

§ 10

Wymiana wodomierzy we własnym zakresie bez wiedzy spółdzielni jest równoznaczna z przejściem na rozliczanie ryczałtowe.

Stosuje się wtedy wszystkie zapisy dotyczące mieszkań nieopomiarowanych.

X. KARY

§ 11

1. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi – użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody od 1 szt. uszkodzonego wodomierza w/g ceny obowiązującej w miesiącu zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę w/g zasad określonych w § 2 ust. 5 niniejszego regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika lokalu .
2. W przypadku nie udostępnienia mieszkania do wymiany wodomierzy w związku z wypełnieniem obowiązku legalizacyjnego lub nie przygotowanie miejsca do wykonania wymiany typu rozebranie zabudowy szafki czy zabudowy szachtu, rozliczenie mieszkania odbywać się będzie według ryczału.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Radomiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 75/2012 z dnia 26.06.2012 r.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom ” NR 66/2015 z dnia 27 października 2015 r. i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2016 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Kazimierz Pietrasik
.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Marek Stępor
.....

Radca Prawny
mgr Elżbieta Lipińska
[signature]