

REGULAMIN

Rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka”

I PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U z 2023 r. poz. 438, 1463.)
2. Ustawa z dnia 11.05.2001r. Prawo o Miarach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2068, z 2022 r. poz. 1117.)
3. Ustawa z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688.)
4. Statut Spółdzielni „MSM” Budowlanka z 2018r.

II POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Postanowienia niniejszego regulaminu stosują się do rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków w budynkach stanowiących zasoby mieszkaniowe i lokale użytkowe Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu bądź, w których Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomością wspólną.

§2

Ileć w regulaminie jest mowa o:

- a) „Ciepła woda” - dotyczy to budynku wielorodzinnego przy ul. Olszewskiego 2B w Oświęcimiu.
- b) „Użytkownik lokalu/Osoba korzystając z lokalu” - należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego.
- c) „Lokal opomiarowany” - należy rozumieć przez to lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze indywidualne lub podliczniki) rejestrujące zużycie wody we wszystkich punktach czerpalnych występujących w lokalu.
- d) „Lokal nieopomiarowany” – należy przez to rozumieć lokal, w którym:

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię, z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków przez Dostawcę, stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczynu ilości dostarczonej wody w m³ i ceny wody oraz odprowadzania ścieków zgodnej z obowiązującą taryfą Dostawcy.
2. Koszty opłaty abonamentowej ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy dolicza się do rozliczenia okresowego zimnej wody w budynku jako opłatę stałą.
3. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków z użytkownikami lokali odbywa się w okresach półrocznych.
4. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, według których Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą, a sumą zużycia w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych Spółdzielnia rozliczać będzie w następujący sposób:
 - a) maksymalne obciążenie lokatorów na poczet pokrycia różnic pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych nie może przekraczać 5% zużycia wody wskazanych przez poszczególnych użytkowników w danym okresie rozliczeniowym. Pozostałą różnicę (powyżej 5%) spisuje się w koszty eksploatacji danej nieruchomości.
 - b) wysokość różnicy bilansowej (straty powyżej 5%), o której mowa w pkt. a, rozlicza się kwotowo na odpowiednie nieruchomości (budynki) w koszty eksploatacji, niezależnie od ilości zamieszkałych w niej osób i powierzchni użytkowej.
5. Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć maksymalną kwotę dopłat z tytułu rozliczenia różnic, o których mowa w ust. 4 pkt a. Nierozliczone koszty zużycia wody obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.
6. Bilans rozliczenia zużycia wody w danym budynku podlegającym rozliczeniu, sporządza się odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu rozliczeniowego.
7. Rozliczanie pobranej wody i odprowadzanych ścieków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokalu użytkowego rozlicza się według wskazań wodomierzy, a w niektórych przypadkach, o których mowa w § 11, według ryczału.

§6

Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny bądź użytkowy i inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001r. „Prawo o miarach”, to znaczy posiadające:

- a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, okres ważności legalizacji wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
- b) nienaruszoną plombę MSM „Budowlanka” lub innej firmy montującej na zlecenie Spółdzielni wodomierze z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed zdjęciem wodomierza przez osoby nieuprawnione lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,

8. Odczyt wodomierzy dokonany po terminie nie zostanie uwzględniony do rozliczenia. Odczyt ten będzie stanowił stan początkowy wodomierza indywidualnego przy następnym okresie rozliczeniowym.
9. Upoważniony pracownik działu technicznego Spółdzielni z Administratorem Osiedla, może dokonać wyrywkowych kontroli wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalu użytkownika oraz stanu technicznego i prawidłowości podłączenia instalacji wodociągowej. Pracownik na żądanie użytkownika powinien okazać dokumentację upoważniającą go do przeprowadzenia kontroli.
10. W przypadku stwierdzenia samowolnego zerwania plomb na wodomierzu, Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami ponownego plombowania w pełnej wysokości.
11. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza bądź przeróbki instalacji w celu ominięcia wodomierza do poboru wody, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego, kosztami za wodę i ścieki wyliczonymi jak w § 11 oraz karą pieniężną jak w § 18. Kara ta będzie stanowić przychód danej nieruchomości.

§9

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych dla potrzeb rozliczeń będą dokonywane zdalnie (drogą radiową) przez uprawnione podmioty (firmy) albo, bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni co najmniej dwa razy w ciągu roku kalendarzowego zgodnie z ustalonym harmonogramem.
2. Odczyty wodomierzy z nakładką impulsów radiowych odbywają się bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają potwierdzenia stanu wodomierza przez użytkownika lokalu.
3. W przypadku gdy odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, firma rozliczeniowa lub administrator osiedla dokonuje odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez jego użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego terminu indywidualnego odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztów rozliczenia doliczane będą koszty związane z dojazdem.

§10

1. W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika lokalu, podstawą do rozliczenia zużycia wody za okres między odczytem wskazań wodomierza, a wymianą na nowy stanowi zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z równoczesnym pominięciem okresu kończącego się wskazaniem uszkodzonego wodomierza. Koszt wymiany wodomierza ponosi w takim wypadku Spółdzielnia.

- formie zaliczek miesięcznych, które podlegają rozliczeniu w terminach 60 dni od dnia odczytu.
2. Wysokość zaliczek ustala się na podstawie normy zużycia zimnej i ciepłej wody, bądź wg ryczałtu, z okresu poprzedniego.
 3. Użytkownik lokalu mieszkalnego, w momencie objęcia lokalu do użytkowania bądź opomiarowania, deklaruje normę zużycia wody zimnej i ciepłej, która zostaje przyjęta za podstawę do ustalenia wysokości zaliczki na poczet jej zużycia.
 4. W przypadku stwierdzenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego, iż średnie zużycie zimnej lub ciepłej wody jest wyższe od zadeklarowanej, Spółdzielnia ma prawo dokonać zmiany normy zużycia na następny okres rozliczeniowy.
 5. Spółdzielnia przyjmuje wyłącznie takie deklaracje użytkowników, których wysokość zużycia wody zimnej lub ciepłej nie jest niższa od zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Dział Księgowości może przyjąć deklarację o obniżeniu normy zużycia wody na dany okres rozliczeniowy, spisując odrębną notatkę z uzasadnieniem podanym przez użytkownika lokalu.
 6. Opłaty za zużytą zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków dokonywane są wraz z pozostałymi opłatami eksploatacyjnymi.
 7. Zmiana wysokości wpłat zaliczanych na poczet kosztów rozliczenia wody, bez zgody Spółdzielni, jest niedopuszczalna.

§13

1. W sytuacji poniesionej przez właściciela nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów zużycia wody, nadpłacona kwota zostanie naliczona na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych. Właściciel może wystąpić z prośbą o wypłacenie mu nadpłaconej kwoty. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
2. W sytuacji poniesionej przez użytkownika niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów zużycia wody, niedopłacona kwota powinna być uiszczona na koniec miesiąca następującego po otrzymaniu zawiadomienia o rozliczeniu mediów. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może rozłożyć niedopłaconą kwotę na raty.

V OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

§14

1. Do obowiązków Administracji Osiedla należy:

- d) obsługa legalizacyjna, poczynwszy od powiadomienia użytkownika lokalu o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania tej czynności;
 - e) sporządzanie w 2 egzemplarzach protokołu z montażu wodomierza, po jednym dla Spółdzielni i użytkownika lokalu;
 - f) w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię robót wymagających rozplombowania wodomierza, ponownie go zaplombować.
 - g) sporządzanie dokumentacji montażowej o której mowa w §6 pkt. c
2. Sporządzaniem dokumentacji montażowej, kontrolą oraz organizowaniem odczytów rozliczenia wody zajmują się dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni.

§16

Do obowiązków Działu Księgowości należy prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy. Dział Księgowości sporządza raz w roku w IV kwartale wykaz wodomierzy podlegających legalizacji w następnym roku, co pozwoli w planie gospodarczym na następny rok zabezpieczyć środki finansowe na ten cel.

VI OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§17

1. Użytkownik lokalu nie ma prawa:
 - a) dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie, bez uzyskania zgody Spółdzielni,
 - b) zmieniać usytuowanie wodomierza bez zgody Spółdzielni nawet wówczas, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomby.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
 - a) zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji. Za zerwanie lub uszkodzenie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu
 - b) umożliwienia dostępu do wodomierza w miejscu jego zabudowania zadbania o jego zabezpieczenia przed uszkodzeniem
 - c) niezwłocznego zgłoszenia w Administracji wszelkich uszkodzeń wodomierza,
 - d) umożliwienia służbom Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych oraz sprawdzenia stanu technicznego instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
 - e) umożliwienie dokonania wymiany wodomierza celem legalizacji, w ustalonym przez administrację terminie,

§20

1. W przypadku zabudowania w budynku wielorodzinnym kilku wodomierzy głównych, w celu ustalenia zużycia wody w całym budynku sumuje się wskazania tych wodomierzy.
2. Za koszty dewastacji wodomierzy głównych odpowiada ich sprawca.
3. Korzystanie z wody w pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku jest dozwolone po zabudowaniu wodomierza przyporządkowanego do użytkownika.
4. Wykonawcom robót budowlanych, którzy pobierają wodę dla potrzeb technologicznych, Administracja Osiedla wskazuje miejsce poboru wody z równoczesnym zabudowaniem wodomierza.
5. Koszty poboru wody do celów technologicznych obciążają wykonawcę robót.
6. Ilość wody pobranej na budynku, poza wodomierzami w lokalach mieszkalnych, zmniejsza wielkość zużycia wykazaną w czasie odczytów głównych wodomierzy i nie podlega rozliczeniu przypadającym na wodomierze indywidualne.
7. Wszelkie reklamacje związane z rozliczeniem kosztów i zaliczek za zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzaniem ścieków za dany okres rozliczeniowy należy zgłaszać pisemnie w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
8. Traci moc regulamin rozliczenia wody zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 2 grudnia 2021r. Uchwałą nr 13/2021r. z późniejszymi zmianami.
9. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, z mocą obowiązującą z dniem podjęcia.

Regulamin w/s rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu został zatwierdzony uchwałą nr13/2023 z dnia 19-10-2023r. i obowiązuje z dniem podjęcia.