

REGULAMIN ROZLICZANIA WODY
ZIMNEJ I CIEPŁEJ ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ

(tekst jednolity)

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy Regulamin oparty jest na przepisach:

1. Ustawa z 7.07.1994r. Prawo Budowlane,
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
3. Ustawa z 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub inny w którym występuje pobór wody.
 1. Każdy lokal musi być wyposażony w urządzenia pomiarowe.
 2. W Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej rozliczenie wody odbywa się w oparciu o dwa rodzaje urządzeń pomiarowych:
 - a. wodomierze bez nakładki radiowej,
 - b. wodomierze z nakładką radiową.
2. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznej opłaty na wymianę wodomierzy w lokalu, której wysokość zatwierdzana jest Uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Użytkownik lokalu związanego z działalnością gospodarczą, ma obowiązek podpisać umowę o dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków z dostawcą komunalnym.

§ 3

1. Całkowite koszty pierwszego zamontowania wodomierzy z odczytem radiowym z niezbędnym osprzętem (zawory, złączki, śrubunki itp.) we wszystkich lokalach pokrywane są z funduszu remontowego zasilanego opłatami na wymianę wodomierzy według zasad ustalonych przez Zarząd przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku.
2. Montażu i protokolarnego odbioru technicznego wodomierzy oraz plombowania

dokonuje firma montażowa na zlecenie Spółdzielni, zgodnie ze stawkami z załącznika do niniejszego regulaminu.

3. W okresie przejściowym (wymiany wodomierzy) do dnia 1 lipca 2015 rozliczenie wody w lokalach następuje w okresach miesięcznych na podstawie odczytów wskazań wodomierzy zdemontowanych i nowozamontowanych (radiowych). Od 1 lipca 2015 roku wprowadza się rozliczenia wody w lokalach w okresach sześciomiesięcznych z zaliczkowym comiesięcznym wnoszeniem opłat.
4. Wodomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają obowiązkowej legalizacji.
5. Spółdzielnia przeprowadzać będzie wymianę przyrządów co 5 lat na nowe, w ramach funduszu remontowego zasilanego comiesięcznymi opłatami na wymianę wodomierzy (2,00 zł od każdego wodomierza).
6. Z wymiany wodomierzy sporządzany jest protokół, który zawiera:
 - a. stan wodomierzy demontowanych i montowanych,
 - b. numery wodomierzy demontowanych i montowanych,
 - c. numery plomb,
 - d. datę wymiany,
 - e. podpis lokatora.
7. Stany wodomierzy zdemontowanych są przyjmowane do rozliczeń zużycia wody w lokalu.
8. Wartość wodomierzy nie podnosi wartości lokalu w rozliczeniu ze Spółdzielnią.

§ 4

1. Wymianę wodomierzy w lokalu poprzedza wywieszenie przez Spółdzielnię ogłoszenia na klatkach schodowych z informacją o wykonawcy wymieniającego wodomierze i jego obowiązku poinformowania użytkowników lokali przez powieszenie na klatkach schodowych informacji o dniu i godzinie wymiany.
2. W przypadku, gdy w oparciu o pkt. 1 wymiana w lokalu nie nastąpi, Spółdzielnia dostarcza za pośrednictwem euroskrzynek do każdego takiego lokalu indywidualnie, powiadomienie o konieczności kontaktu w celu umówienia wymiany.
3. W przypadku, gdy również w oparciu o pkt. 2 wymiana w lokalu nie nastąpi, Spółdzielnia wysyła zawiadomienie o ostatecznym terminie wymiany wodomierzy w lokalu, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. W przypadku nieskuteczności procedury zawartej w pkt. 1-3, lokal, w którym nie zostaną wymienione wodomierze będzie obciążany ryczałtem od następnego okresu rozliczeniowego.
5. W szczególnych przypadkach, nieobecności lokatora w lokalu, która spowoduje nie wymienienie wodomierzy i obciążenie lokalu ryczałtem zgodnie z pkt. 4, na jego pisemne wystąpienie z uzasadnieniem i udokumentowaniem nieobecności, naliczony ryczałt zostaje rozliczony w oparciu o wskazania wodomierzy zdemontowanych po umożliwieniu wymiany.
6. W szczególnych przypadkach, uzasadnionej i udokumentowanej nieobecności lokatora w lokalu, która uniemożliwia wymianę wodomierzy według procedury zawartej w pkt. 1-3, lokal nie zostaje obciążony ryczałtem. Po udostępnieniu lokalu do wymiany wodomierzy lokal zostaje rozliczony na podstawie wskazań zdemontowanych wodomierzy.

III. ZASADY ROZLICZANIA I WNOSZENIA OPŁAT

§ 5

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego (wyposażonego w wodomierze z odczytem radiowym) zobowiązany jest do wnoszenia z góry do 12-go dnia miesiąca za dany miesiąc zaliczkowych przedpłat miesięcznych na poczet zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków, a także podgrzania wody od 1 lipca 2015 r.
2. Wysokość przedpłat (zaliczek) ustalana jest w oparciu o zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego przy uwzględnieniu cen jednostkowych dostawy wody i odprowadzenia ścieków [zł/m³] oraz podgrzania wody [zł/m³].
3. Okresami rozliczeniowymi są okresy sześciomiesięczne rozliczane na podstawie wskazań wodomierzy na dzień 1 lipca i 1 stycznia.
4. Dla pierwszego okresu rozliczeniowego (od 1 lipca 2015) zaliczkowe zużycie wody ustalane jest dla każdego lokalu na podstawie przeciętnego miesięcznego zużycia w roku 2014 skorygowane o próbny odczyt wodomierzy radiowych na dzień 1 czerwca 2015.
5. Podstawą do rozliczenia zaliczek w okresach sześciomiesięcznych jest faktyczne zużycie wody w lokalu wynikające z odczytów wodomierzy oraz udokumentowane koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków (comiesięczna faktura VAT ZGKiM) oraz podgrzanie wody (comiesięczne faktury VAT ANPOL - Rajmund Andrych). Koszty mocy zamówionej na podgrzanie wody (Q c.w.) rozliczane są razem z kosztami mocy zamówionej na centralne ogrzewanie (Q c.o.) w ramach zaliczek na c.o. w przeliczeniu na m² p.u. lokalu.
6. Użytkownik lokalu opomiarowanego jest zobowiązany do wnoszenia opłat za wodę w/g rozliczenia dostarczonego do lokalu.
7. Lokale nie opomiarowane, w których nie wymieniono lub nie zainstalowano wodomierzy obciążane są ryczałtem miesięcznym naliczanym w stosunku do ilości osób użytkujących lokal określonych jak dla opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, według norm przeciętnego zużycia wody określonych w rozporządzeniu właściwego ministra na podstawie art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747) oraz cen jednostkowych za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzania wody. Określa się wskaźnik zużycia wody ciepłej = 0,31 całości zużytej wody, ustalony w oparciu o zużycie wody w 2014 roku.
8. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego jest zobowiązany do wnoszenia opłat za wodę na zasadach opłat czynszowych.
9. Zmiany wysokości ryczałtu następują w przypadku zmian:
 - cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody,
 - stanu osobowego w lokalu,
 - norm zużycia.
10. W przypadku zmiany cen przez dostawców (wody czy energii cieplnej) w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie (bez dodatkowego odczytu wodomierzy) następuje proporcjonalnie do okresu, w którym różne ceny obowiązywały.

§ 6

1. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach są dokonywane co 6 miesięcy drogą radiową

- (bez wchodzenia do lokalu). Odczyty określają stan wodomierzy na dzień 1 stycznia i 1 lipca każdego roku.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do jego udostępnienia w celu sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń pomiarowych (wodomierz z nakładką radiową).

§ 7

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków (z.w. i c.w.) jest prowadzone oddzielnie dla każdej nieruchomości i wynika z faktur dostawcy wystawianych w oparciu o faktyczne zużycie i obowiązujące ceny.
2. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości zużytej wody ciepłej i zimnej.
3. Każdy lokal wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody może być obciążany miesięcznie opłatą „za gotowość”, zatwierdzaną uchwałą Rady Nadzorczej w oparciu o kalkulacje i roczne plany opracowane przez Spółdzielnię.
4. Rozliczenie kosztu podgrzania 1m³ wody jest prowadzone oddzielnie dla każdej nieruchomości **lub grupy nieruchomości podłączonych do jednego węzła.**
5. Rzeczywisty koszt podgrzania 1m³ wody obliczany jest w okresach półrocznych w następujący sposób:
 1. koszt zakupu ciepła do podgrzania wody zimnej wynika z faktur dostawcy,
 2. koszt zakupu pomniejszony zostaje o łączną kwotę opłaty „za gotowość” w nieruchomości, naliczanej od każdego lokalu,
 3. pozostała kwota dzielona jest na ilość m³ stanowiących sumę m³ odczytanych z lokalowych wodomierzy ciepłej wody i ilości m³ naliczonych w ryczałcie dla danej nieruchomości,
 4. w przypadku węzłów grupowych zasada rozliczania jest taka sama, a jedynie dokonuje się sumowania kwoty opłaty „za gotowość” i ilości m³ wody ze wszystkich nieruchomości należących do tego węzła.

§ 8

1. Rozliczenie wody odbywa się na odrębnym koncie rozliczeń.
2. Odczyty wodomierzy wyrażane są w metrach sześciennych z dokładnością trzech miejsc po przecinku i przekazywane są Spółdzielni przez firmę dokonującą odczytów. Do rozliczania wody uwzględnia się stany wodomierzy wyrażone w pełnych metrach sześciennych według zasady zaokrąglania do pełnych dziesiątek w dół poniżej 0,5 i w górę 0,5.
3. Rozliczenie naliczanych zaliczek dla lokali opomiarowanych następuje na podstawie odczytanych wskazań wodomierzy w lokalach i ceny podgrzania wody w okresie do 6 tygodni od daty odczytu.
4. Woda technologiczna (np.: dopuszczanie wody do instalacji c.o., podlewanie trawników przez konserwatorów zieleni, mycie klatek schodowych przez gospodarzy osiedla) jest rozliczana na podstawie wskazań liczników zamontowanych na ujęciach i rozliczana w stawce eksploatacyjnej nieruchomości.
5. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych ryczałtów, czyli tzw. koszty nierozliczonej wody, rozlicza się w stawce eksploatacyjnej nieruchomości

w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 9

1. Po okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu otrzymuje korektę naliczeń wynikającą z rozliczenia wody w jego lokalu.
2. W przypadku, gdy suma zaliczek indywidualnych jest niższa bądź wyższa od faktycznego zużycia i ceny podgrzania wody, powstała różnica jest uwzględniana w pierwszych opłatach miesięcznych następnego okresu rozliczeniowego.
3. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku terminowego wnoszenia naliczonych opłat.
4. Rozliczenie zaliczek i wpłat użytkownika lokalu znajduje się na jego osobistym koncie opłat za lokal.

IV. ZASADY POSTĘPOWANIA W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

§ 10

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub awarii wodomierzy, mieszkaniec ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię na piśmie.
2. Uszkodzenia wodomierzy powstałe z winy użytkownika usuwa Spółdzielnia na koszt lokatora, zgodnie ze stawkami z załącznika do niniejszego regulaminu.
3. Przeróbki instalacji wodno-kanalizacyjnej niezgodne z przepisami usuwa Spółdzielnia na koszt lokatora zgodnie z kosztorysem zatwierdzonym przez Zarząd.
4. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia czy rozplombowania wodomierza oraz zmian i przeróbek podejść zasilających umożliwiających pobór wody poza pomiarem, lokal zostanie obciążony według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane od dnia powstania usterki, ustalonego w oparciu o dane zarejestrowane w systemie radiowym.
5. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza nie z winy użytkownika (np. "stojący") podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody wykazywane przez ten wodomierz z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych. Dzień niesprawności wodomierza liczy się od dnia ostatniego odczytu sprawnego wodomierza".

§ 11

Na pisemny wniosek lokatora, w przypadku np. wykonywania prac remontowych w lokalu, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na demontaż i ponowny montaż wodomierzy, jedynie pod warunkiem wykonania tych czynności przez wskazaną firmę konserwacyjną. Całkowity koszt tych prac pokrywa użytkownik lokalu na rzecz tej firmy.

§ 12

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub zawiadomieniu Spółdzielni o zmianie użytkownika lokalu w trakcie

okresu rozliczeniowego, indywidualne rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków zostanie dokonane na podstawie międzyodczytu, którego koszt ponosi właściciel lokalu.

2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającej na zamianie lub zbyciu lokalu mieszkalnego bez wiedzy Spółdzielni, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Niniejszy Regulamin rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków j Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2015 z dnia 31.03.2015 r.
2. Wprowadzone zmiany do regulaminu - Uchwała nr 13/2015 z dnia 15.09.2015.

ZAŁĄCZNIK

do Regulaminu rozliczania

wody zimnej i ciepłej oraz

odprowadzania ścieków

Wyszczególnienie kosztów:

1. koszt montażu nowego wodomierza z nakładką radiową - 102,50 zł/szt
2. koszt wymiany uszkodzonego z winy lokatora wodomierza z nakładką radiową - 200,00 zł/szt
3. koszt wymiany uszkodzonej z winy lokatora nakładki radiowej - 100,00 zł/szt
4. koszt wymiany uszkodzonej plomby- 20,00 zł/szt
5. koszt wymiany zaworu kulowego – 36,00 zł/szt
6. koszt wymiany śrubunku, redukcji, innej drobnej armatury – 10 zł/szt

Wszystkie ceny są cenami brutto zawierającymi 8% VAT.