

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020 z dnia 29.06.2020 r.

PODSTAWY PRAWNE

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków - dalej zwany "Regulaminem" opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności w oparciu o:

1. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.)
2. ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 (Dz.U. z 2020r. poz. 275 z późn. zm.)
3. ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2019r. poz 1437 z późn. zm.)
4. Statut Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§2

Użyte w niniejszym Regulaminie zwroty i pojęcia posiadają następujące znaczenie:

1. Spółdzielnia – Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Majówka” w Legnicy.
2. Dostawca – Legnickie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy,
3. Odbiorca – Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Majówka” w Legnicy.
4. Koszt zużytej wody i odprowadzanych ścieków' - koszty wraz z podatkiem VAT poniesione przez Spółdzielnię za pobraną wodę i odprowadzone ścieki.
5. Wodomierz indywidualny - wodomierz zamontowany w lokalu lub poza lokalem, mierzący pobór wody w danym lokalu.
6. Wodomierz główny - wodomierz zamontowany na przyłączy wodociągowym w budynku i mierzący całkowity pobór wody dla danego budynku.
7. Cena wody - opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustalona według taryfy obowiązującej na terenie Miasta Legnica.
8. Użytkownik lokalu - osoba korzystająca z lokalu, osoba fizyczna albo prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu, albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
9. Uchyb - różnica między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.

§3

1. Regulamin ustala jednolite zasady postępowania, dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, przy dokonywaniu rozliczeń kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków.
2. Rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody w budynkach pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą, dokonuje się raz w miesiącu, według wskazań wodomierza głównego mierzącego całkowity pobór wody.
3. Koszty danego budynku z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków składają się z:

- a. kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków ustalonych na podstawie wskazań wodomierzy głównych i ceny wody, przy czym przez cenę wody rozumie się sumę cen za 1 m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie Miasta Legnica,
 - b. opłaty abonamentowej za wodomierz główny,
 - c. inne elementy kalkulacyjne dostawcy w przypadku ich wprowadzenia (np.: koszty przesyłu, koszty gotowości dostawy).
4. Koszty zainstalowania wodomierzy w lokalu ponosi użytkownik lokalu.
 5. Koszty wymiany wodomierza, który uległ zniszczeniu wskutek niewłaściwego użytkowania pokrywa użytkownik lokalu jako dodatkową opłatę poza obowiązującym rozliczeniem.
 6. Koszty przywrócenia działania zdalnego odczytu wodomierza i koszt wymiany nadajnika, który uległ zniszczeniu wskutek niewłaściwego użytkowania pokrywa użytkownik lokalu jako dodatkową opłatę poza obowiązującym rozliczeniem.

ZASADY ODCZYTÓW

§4

1. Odczyty wskazań wodomierza głównego dokonywane są przez członków Zarządu Spółdzielni lub osoby wskazane i upoważnione przez Spółdzielnię, w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są dwa razy w roku, przy czym drugi odczyt następuje najpóźniej do 31 stycznia.
3. Odczyt następuje:
 - a. przy wodomierzu z odczytem radiowym odczyt dokonywany jest zdalnie,
 - b. przy wodomierzu bez odczytu radiowego odczyt dokonywany jest bezpośrednio w lokalu.
4. W przypadku zmiany ceny wody przez dostawcę Spółdzielnia może dokonać dodatkowego odczytu w ciągu roku.
5. Nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytu w związku ze zmianą ceny wody przez dostawcę spowoduje zastosowanie do rozliczenia ceny wody po zmianach.
6. W przypadku lokali bez wodomierzy z odczytem radiowym, członkowie zarządu Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię, dokonują odczytów wodomierzy indywidualnych, w lokalu użytkownika w jego obecności. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu, jest przez niego upoważniona do podpisania wskazań odczytu wodomierzy.
7. Członkowie zarządu Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię, mogą dokonywać kontrolnych odczytów wodomierzy w lokalach. Stwierdzenie w trakcie tej kontroli celowego uszkodzenia licznika, zerwania i uszkodzenia plomby zabezpieczającej, przeróbki instalacji wodnej lub innego działania, mającego wpływ na zaniżenie lub całkowite ograniczenie zdolności rejestrowania zużycia wody, skutkować będzie rozliczeniem dokonywanym według zasad jak dla lokali nie posiadających wodomierzy - zgodnie z § 6 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW

§5

1. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się raz w roku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. Rozliczenie za użytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w rozliczanym budynku następuje na podstawie wskazań wodomierzy lub ryczaftu określonego § 6 ust. 2 niniejszego regulaminu.
3. Zużycie wody określa się jako sumę ilości wody zimnej oraz ilości wody zimnej, która została podgrzana i zużyta jako woda ciepła.
4. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu oblicza się jako iloczyn ilości zużytej wody w m³ i ceny wody określonej przez Dostawcę.
5. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy sposób rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określa umowa zawarta pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią.
6. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków odbywa się na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych, dokonanych najpóźniej do 31 stycznia, w terminie 60 dni po zakończonym odczycie wodomierzy indywidualnych całych zasobów Spółdzielni.
7. Różnice (uchyb) wynikające z porównania wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, z uwzględnieniem zużycia wody przez użytkowników lokali nie posiadających wodomierzy, rozlicza się raz w roku w okresie rozliczeniowym obejmującym okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku .
8. Różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zadeklarowanego zużycia (tzw. ryczaftu) przez właścicieli/użytkowników lokali nieopomiarowanych pokrywają właściciele/użytkownicy lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób. Zatem w budynkach, w których nie wszystkie lokale wyposażone zostały w wodomierze, mieszkańcy lokali opomiarowanych obciążani są za pobór wody i odprowadzanie ścieków wg odczytu wodomierza. Mieszkańcy lokali nieopomiarowanych (lub posiadających wodomierze bez legalizacji) obciążani są różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu.
9. W przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wody różnica o której mowa w § 6 ust. 7 pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych dzielona jest po równo na wszystkie lokale.
10. Opłata za zużycie wody zimnej do podgrzania nie obejmuje kosztów energii cieplnej zużytej do jej podgrzania, którą ustala się i rozlicza na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach.

RYCZAFT

§6

1. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal:
 - a. bez wodomierzy,
 - b. z wodomierzami, które utraciły ważność legalizacji,
 - c. z wodomierzami, w których uszkodzona jest plomba założona przez Spółdzielnię,
 - d. z wodomierzami, dla których nie dokonano odczytu w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych z powodu braku możliwości odczytu zdalnego oraz braku możliwości wejścia do lokalu spowodowanego przyczynami niezależnymi od Spółdzielni.
 - e. z wodomierzami, których stan techniczny i wygląd wskazuje na zamierzone działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - f. z wodomierzami zamontowanymi przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni,
 - g. w przypadku pisemnej deklaracji użytkownika lokalu o rozliczaniu w formie ryczaftu.



2. Dla lokali mieszkalnych nieposiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie norm zużycia w ilości:
 - a. zimna woda - 5 m³ na 1 osobę miesięcznie,
 - b. zimna woda do podgrzania - 5 m³ na 1 osobę miesięcznie.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierzy z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczana będzie według średniego zużycia wody z dwóch okresów rozliczeniowych poprzedzających okres awarii wodomierzy.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej lub montażowej, uszkodzenia modułu zdalnego odczytu, stosowania urządzeń zakłócających pracę wodomierza, niemożności dokonania odczytu wodomierza, nieudostępnienia lokalu mimo dwukrotnego powiadomienia o terminie odczytu – wielkość zużycia wody i odprowadzenia ścieków zostanie obliczona jak ryczałt stosowany dla lokali nieopomiarowanych. Rozliczenie według wskazań wodomierzy dokonuje się dopiero za okres następujący po umożliwieniu przez użytkownika dokonania odczytu lub wymiany wodomierzy.
5. W przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 1 za okres, w którym lokal traktowany jest jako nieopomiarowany przyjmuje się okres od ostatniego odczytu wodomierzy (koniec okresu rozliczeniowego) do końca miesiąca, w którym zostały usunięte przyczyny zastosowania opłaty ryczałtowej.
6. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru zużycia wody, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją oraz plombowaniem.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie ekspertyzy technicznej urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej oraz demontażu i montażu wodomierza poniesie użytkownik lokalu. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza spowoduje jego wymianę na nowy przez Spółdzielnię. W przypadku gdy:
 - a. ekspertyza wodomierza wykaże zaniżanie pomiaru zużycia wody, obciążenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki nie ulegnie zmianie,
 - b. ekspertyza wodomierza wykaże zawyżanie pomiaru zużycia wody obciążenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki ulegnie korekcie. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres ostatniego rozliczenia. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. Lokal, w którym użytkownik nie wyraził zgody na wymianę istniejących wodomierzy lub w którym brak było możliwości montażu traktowany będzie jako lokal nieopomiarowany w rozumieniu treści § 6 ust.1 niniejszego regulaminu.
9. Użytkownicy lokalu nieopomiarowanego mają obowiązek wystąpić do Spółdzielni o zmianę wysokości zaliczki w przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w tym lokalu. Zmiana obowiązywać będzie od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia.

ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

§7

1. Opłata miesięczna za zużytą wodę zimną łącznie z odprowadzeniem ścieków i szacowanym kosztem ciepła zużytego do podgrzania wody, będzie wnoszona jako stała comiesięczna zaliczka.

2. Wysokość zaliczek ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody za okres poprzedniego odczytu.
3. Zaliczki określone w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu, wpłaca się na konto Spółdzielni z góry w terminie do dnia 17-tego każdego miesiąca.
4. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
5. O zmianie zaliczki oraz terminie jej wprowadzenia użytkownik lokalu zostanie poinformowany pisemnie najpóźniej w terminie 60 dni po zakończonym odczycie wodomierzy indywidualnych całych zasobów Spółdzielni.
6. Po wprowadzeniu rozliczenia zużycia wody poprzez zaliczki nie wolno dokonywać wpłat na podstawie własnych odczytów.
7. Dokonywanie przez użytkowników lokali wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone przez Spółdzielnię, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego lokalu z tytułu rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków lub w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu traktowane będzie, jako zaległości w opłatach.
8. Użytkownicy lokali mogą wystąpić do Spółdzielni o zwiększenie zaliczki w ciągu okresu rozliczeniowego w przypadku, gdy oceniają, że wnoszona zaliczka nie pokrywa kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu (np: zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalu).
9. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionym przypadku zmniejszyć wysokość zaliczki.
10. Zmiany określone w § 7 ust. 8 i 9 obowiązywać będą od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia.
11. Opłata abonamentowa i inne elementy kalkulacyjne ustalane na podstawie faktur dostawcy stanowią część składową opłaty eksploatacyjnej.

ROZLICZENIE ZALICZEK

§8

1. Rozliczenie zaliczek następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminie 60 dni po zakończonym odczycie wodomierzy indywidualnych całych zasobów Spółdzielni.
2. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków, wynikającymi z rocznych odczytów wodomierzy indywidualnych, dokonanych w sposób określony § 4 ust. 2 Regulaminu, a opłatami uiszczanymi przez użytkowników lokali zgodnie z § 7 ust. 1 Regulaminu, regulowana jest w sposób następujący:
 - a. niedopłatę użytkownik lokalu wnosi w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia,
 - b. nadpłata jest zaliczana na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za wodę. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności, na poczet najdalej wymagalnego zadłużenia wobec Spółdzielni.

REKLAMACJE

§9

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia do Spółdzielni reklamacji w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w nieprzekraczalnym terminie do czternastu dni od dnia jego otrzymania.

2. Wniesienie reklamacji w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku wnoszenia opłat.
3. Należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone na poczet następnego okresu rozliczeniowego lub zwrócone na konto.
4. Rozpatrzenie reklamacji nastąpi w terminie do 30 dni od daty ich złożenia. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wydłużenie terminu.

ZMIANA UŻYTKOWNIKA LOKALU

§10

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego saldo opłat powstałe w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków obciąża użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.
2. Możliwe jest rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków poniesionych przez dotychczasowego i aktualnego użytkownika lokalu poprzez dokonanie odczytu pośredniego pod warunkiem zgłoszenia na piśmie do Spółdzielni przez obie strony woli dokonania przedmiotowego odczytu i rozliczenia. W takim przypadku użytkownik zdający lokal ma obowiązek wskazać Spółdzielni adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, jak również zobowiązany jest do uregulowania ewentualnych należności.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§11

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a. obsługa zamontowanych wodomierzy,
 - b. prowadzenie ewidencji wodomierzy,
 - c. obsługa legalizacyjna obejmująca sprawdzanie terminu utraty ważności cechy legalizacyjnej i wymiana lub legalizacja wodomierza,
 - d. każdorazowe oplombowanie wodomierzy, a w szczególności w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
 - e. każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,
 - f. dokonanie rozliczeń kosztów zużycia wody zgodnie z niniejszym regulaminem,
 - g. kontrola sprawności działania wodomierza (wodomierzy) głównego,
 - h. w przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię nieszczelności urządzeń wewnątrz lokalowych za których sprawność odpowiada użytkownik lokalu, osoby upoważnione przez Spółdzielnię zobowiązane są do poinstruowania użytkownika lokalu o sposobie naprawy przedmiotowych urządzeń oraz negatywnych skutkach ich wadliwego działania.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§12

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy,

- b. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - c. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - d. nienaruszania plomb legalizacyjnej i monterskiej,
 - e. umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
 - f. niezwłocznego informowania Spółdzielni na piśmie o błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazania zużycia wody),
 - g. udostępnienia lokalu osobie upoważnionej ze strony Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody,
 - h. ujawnienia nielegalnego poboru wody,
 - i. uzyskanie zgody Spółdzielni na czasowe rozplombowanie i demontaż wodomierza w celu przeprowadzenia prac remontowych w lokalu,
 - j. zgłoszenia w administracji Spółdzielni zakończenia robót, o których mowa w pkt i celem ponownego montażu i plombowania wodomierza. Kosztami rozplombowania i ponownego plombowania oraz ewentualnego demontażu i montażu wodomierza obciążany jest użytkownik lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej (zwłaszcza ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§13

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy oraz w pozostałych regulaminach i odpowiednich przepisach prawa.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

§14

1. Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy nr 2 /2020 z dnia 29.06.2020 r. wchodzi w życie z dniem 01.07.2020 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc Regulamin kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy nr 5 /2017 z dnia 29.12.2017r.

Rada Nadzorcza Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy

Alicja Grajek

Jarosław Dąbrowski

Grzegorz Grajek