



REGULAMIN

**rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków
w lokalach mieszkalnych w SM „Piekary” w Legnicy**

Zatwierdzony uchwałą Nr 80/2015
Rady Nadzorczej SM „Piekary”
w Legnicy z dnia 27.08.2015 r.
ze zmianami wprowadzonymi uchwałą
Nr 86/2023 z dnia 30.03.2023 r.

Legnica, marzec 2023 r.

Podstawa prawna regulaminu :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013r., poz. 1222, z 2015r. poz.201),
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy,
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5, poz. 29).

§ 1

Ilekroć w regulaminie jest mowa o :

1. **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to:
 - a) członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności,
 - b) osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności,
 - c) najemcę lokalu będącego lub nie będącego członkiem spółdzielni,
 - d) osobę nie będącą członkiem spółdzielni zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - e) Spółdzielnię zajmującą lokal na potrzeby własne.
2. **lokalu** – rozumie się przez to:
 - a) lokal mieszkalny, o którym mowa w treści przepisu art. 2 ustawy o własności lokali,
 - b) lokale na potrzeby własne Spółdzielni;
3. **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piekary” w Legnicy wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000020307 ;
4. **wodomierzu głównym** – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na przyłączy wodociągowym w danej nieruchomości;
5. **wodomierzu** – rozumie się przez to wodomierz z modułem do odczytu drogą radiową przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na instalacji wewnętrznej w lokalu użytkownika, za zaworem odcinającym;
6. **zużyciu wody** – rozumie się przez to ilość dostarczonej zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzonych ścieków, według wskazań wodomierzy.
7. **zdalny odczyt** - rozumie się przez to odczyt za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu.
8. **lokalu wyposażonym w wodomierz** – rozumie się lokale mieszkalne, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (jednolity tekst Dz. U. 2020 poz.2166) posiadające:
 - a) ważną cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar,
 - b) nienaruszone plomby Spółdzielni na połączeniach śrubunkowych wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczające przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza,
 - c) moduł do zdalnego odczytu zgodny z systemem funkcjonującym w Spółdzielni.

§ 2

1. Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków dla lokali posiadających wodomierze jak i lokali nie posiadających wodomierzy.

§ 3

1. W celu równego traktowania wszystkich użytkowników lokali oraz ujednoczenia zasad rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, wprowadza się obowiązek wyposażenia każdego lokalu w wodomierze.
2. W przypadku niedopełnienia przez użytkownika lokalu obowiązku wynikającego z ust.1, będzie on rozliczany według zasad określonych w § 11.
3. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się w cyklach kwartalnych lub w przypadkach o których mowa w § 9 ust.3.
4. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nie wyposażonych w wodomierze, dokonuje się w cyklach kwartalnych na zasadach określonych w § 11.

§ 4

1. Przy ustalaniu wysokości kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków uwzględnia się :
 - a) koszt zakupu wody i rozprowadzenia jej do wszystkich lokali,
 - b) koszt odprowadzenia ścieków ze wszystkich lokali,
 - c) koszt opłaty abonamentowej za wodomierz główny,
 - d) koszt opłaty za zdalny odczyt wodomierzy.
2. Do kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dolicza się opłatę za podgrzanie wody wg stawki za 1m³ lub ryczałt za podgrzanie wody w zł za osobę, ustaloną zgodnie z „Regulaminem podziału kosztów zakupu ciepła na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody oraz rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy”

§ 5

1. Odczyt wodomierzy wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
2. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o dokonywanie w/w odczytów lub przez pracowników Spółdzielni.
3. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz koszty odczytu wodomierzy obciążają koszty utrzymania i eksploatacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
4. Koszty zużycia wody obejmują koszty zużycia wody w poszczególnych lokalach według wskazań zamontowanych w nich wodomierzy, a także różnicę pomiędzy sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach a wskazaniem wodomierza głównego.

§ 6

1. Montażu wodomierzy w lokalach dokonują właściwe służby Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
2. Koszty nabycia i montażu wymiany wodomierzy, pokrywa użytkownik lokalu w wysokości, o której mowa w § 7 ust.5.
3. Wodomierze stanowią własność użytkownika lokalu, po okresie jego spłaty tj. po pięciu latach wodomierz a po dziesięciu latach moduł radiowy, licząc od daty ich wymiany.

4. W przypadku wymiany wodomierza podstawą do rozliczenia zużycia wody jest protokół z jego wymiany.
5. Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze wprowadzenie do ewidencji pierwszego odczytu wodomierza następuje w ostatnim dniu miesiąca, w którym dokonano jego oplombowania.
6. Ewidencję wodomierzy prowadzi Dział Eksploatacji Spółdzielni.

§ 7

1. Okres ważności cech legalizacyjnych wodomierzy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, dla wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej wynosi 5 lat.
2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust.1, cecha legalizacyjna traci ważność.
3. Czas użytkowania modułu do odczytu drogą radiową wynosi 10 lat.
4. Zarząd Spółdzielni ustala miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy.
5. Kalkulacja wysokości zaliczki na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy obejmuje w szczególności:
 - 1) koszt wodomierza,
 - 2) koszt modułu radiowego,
 - 3) koszt uszczelek,
 - 4) koszt plomb,
 - 5) koszt wskaźnika pola magnetycznego i hologramu,
 - 6) koszt robocizny,
 - 7) koszt usługi odczytu wodomierzy.
6. Po upływie terminu legalizacji wodomierzy o których mowa w ust.1 i modułu do odczytu drogą radiową, o którym mowa w ust.3, Spółdzielnia dokonuje ich wymiany.
7. W przypadku nieudostępnienia przez użytkownika lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię wymiany wodomierza na inny z ważną legalizacją, Spółdzielnia może rozliczyć koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków na zasadach określonych w § 11 .

§ 8

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) zapewnienie łatwego dostępu do wodomierzy oraz pionu wodno - kanalizacyjnego w lokalu, w celu umożliwienia sprawdzenia stanu plomb i dokonania odczytu lub wymiany wodomierzy,
 - 2) utrzymywanie wodomierzy w czystości i sprawności technicznej,
 - 3) terminowe uiszczanie należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków z lokalu,
 - 4) niezwłoczne, pisemne, powiadomienie Spółdzielni o każdym stwierdzonym przypadku niesprawności wodomierzy, uszkodzeniu lub zerwaniu plomby, bez względu na ich przyczynę,
 - 5) umożliwienie dokonania odczytu wodomierzy w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem §9 ust. 5
 - 6) informowanie na bieżąco o zmianach ilości osób zamieszkujących, w przypadku lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy.

2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 4 właściwe służby Spółdzielni dokonają kontroli wodomierzy w obecności użytkownika lokalu. Potwierdzeniem dokonanej kontroli będzie protokół podpisany przez użytkownika lokalu oraz właściwe służby Spółdzielni. Po dokonaniu naprawy, właściwe służby Spółdzielni powtórnie oplombują wodomierz i wprowadzą go do ewidencji. Do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjmowane będzie zużycie szacunkowe, ustalone jako średnie zużycie wody za okres sześciu miesięcy od daty ostatniego dokonanego odczytu. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy. Spółdzielnia przeprowadzi od następnego miesiąca po dokonanym odczycie. Odczyt ten będzie stanowił stan początkowy wskazań wodomierzy jako podstawa do rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków.
3. W przypadku stwierdzenia, podczas kontrolnego odczytu wodomierzy, zatrzymania się liczydła wodomierza, dla rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjmowane będzie zużycie szacunkowe, ustalone jako średnie zużycie wody za okres sześciu miesięcy od daty ostatniego dokonanego odczytu. Brak wymiany wodomierza z winy użytkownika lokalu w terminie 7 dni od daty odczytu, o którym mowa w zdaniu 1, skutkować będzie rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków na zasadach określonych w §11. Reguła ta będzie miała zastosowanie do momentu udostępnienia lokalu przez użytkownika lokalu, celem zamontowania nowego wodomierza. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w oparciu o wskazania wymienionego wodomierza. Spółdzielnia przeprowadzi od następnego miesiąca po dokonanym odczycie. Odczyt ten będzie stanowił stan początkowy wskazań wodomierzy jako podstawa do rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków.
4. W przypadku stwierdzenia przez służby spółdzielni dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej, uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia wody lub ingerencji chociażby w jeden z zamontowanych wodomierzy np: zaciskania wodomierza przewiercania obudowy, mechanicznego zniszczenia wskaźnika ingerencji zewnętrznej polem magnetycznym lub zniszczenia jego struktury czy też uszkodzenia etykiet plombowych, uszkodzenia plomb wodomierza, mających wpływ na zafałszowanie pomiarów, rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje według zasad określonych w §11, przy czym kwota przypadająca do zapłaty przez użytkownika lokalu zostaje powiększona o 400% jej wysokości. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty montażu nowych wodomierzy o których §7 ust.5.

§9

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) obsługa zamontowanych wodomierzy,
 - 2) dokonywanie odczytów wodomierzy,
 - 3) dostarczanie użytkownikom lokali, komputerowych wydruków zawierających rozliczenie zużycia wody i odprowadzanie ścieków, za dany okres rozliczeniowy,
 - 4) informowanie użytkowników lokali o obowiązującej cenie za 1m³ podgrzania wody i taryfie opłat za wodę i odprowadzanie ścieków,
 - 5) Kontrolowanie sprawności działania wodomierza głównego.
2. Odczyty wskazań wodomierzy przeprowadzane są przez Spółdzielnię w cyklach kwartalnych.

3. Odczyty, o których mowa w ust.2, dokonywane są także każdorazowo przy zmianie taryfy opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, zmianie użytkownika lokalu, wymianie wodomierza na nowy, zmianie opłaty za podgrzanie wody.
4. Naprawy i wszelkie prace związane z legalizacją i wymianą wodomierzy mogą być wykonywane wyłącznie przez Spółdzielnię.
5. Odczyty wodomierzy dokonywane przez Spółdzielnię poprzez rejestrację zużycia wody drogą radiową, przeprowadzane są bez konieczności udostępnienia lokalu przez użytkownika lokalu.
6. Spółdzielnia ma prawo do dokonywania odczytów kontrolnych wodomierzy w dowolnym terminie.
7. Spółdzielnia ma prawo do dokonywania kontroli plomb, stanu wskaźników pola magnetycznego i hologramu, przez służby Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię.

§10

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia dokonuje indywidualnie dla danego lokalu.
2. Należność przypadająca do zapłaty przez użytkownika lokalu wynika ze wskazań wodomierzy oraz obowiązującej ceny za 1m³ zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków zgodnie z obowiązującym cennikiem stosowanym przez dostawcę wody.
3. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się przy zaokrągłaniu do pełnego metra sześciennego. Obowiązuje następująca zasada zaokrąglenia: do 0.49 m³ - w dół, od 0.5 m³ - w górę.
4. Miesięczne opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wnoszone są przez użytkownika lokalu do ostatniego dnia każdego miesiąca, na podstawie dokonywanych przez niego odczytów wskazań wodomierzy w lokalu.
5. Każdą niedopłatę z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie uiszczenia opłat eksploatacyjnych.
6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia licznika użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że wodomierz był sprawny technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru, koszty ponosi Spółdzielnia. Kwestionowanie wskazań wodomierza, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
7. W przypadku konieczności demontażu wodomierza (wodomierzy) użytkownik lokalu zobowiązany jest każdorazowo uzyskać zgodę Spółdzielni.

§11

1. Dla użytkowników lokali nie wyposażonych w wodomierze, w rozumieniu określonym w §1 ust.8 ustala się miesięczną opłatę ryczałtową na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, w kwocie stanowiącej iloczyn 7 m³ wody na 1 osobę zgłoszoną do zamieszkiwania w lokalu i aktualnej ceny stosowanej przez dostawcę wody.
2. W przypadku niezgłoszenia żadnej osoby do zamieszkiwania w lokalu, przyjmuje się, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.

3. Niezależnie od opłaty ryczałtowej, o której mowa w ust.1, użytkownik lokalu jest obowiązany uiścić opłatę ryczałtową za podgrzanie wody, której wysokość ustala się w oparciu o treść „Regulaminu podziału kosztów zakupu ciepła na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody oraz rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy”

§ 12

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, odczytu wodomierzy dokonują właściwe służby Spółdzielni rozliczając należność za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
2. Postanowienia ust.1 odnoszą się tylko do lokali wynajętych lub sprzedanych przez Spółdzielnię.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu na skutek zbycia lub zamiany prawa do lokalu na wolnym rynku, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, w ramach których Spółdzielnia nie jest stroną dokonywanej transakcji zbycia i nabycia lub zamiany lokalu, obowiązek uiszczenia należności wynikających z rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków obciąża nabywcę prawa do lokalu, niezależnie od uzgodnionego między stronami transakcji sposobu rozliczania należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.

§13

W razie ewentualnego sporu pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią na tle stosowania postanowień niniejszego Regulaminu, organem właściwym do jego rozstrzygnięcia jest Zarząd Spółdzielni.

§14

Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.08. 2015r.