

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO- MIESZKANIOWEJ „ZACHÓD” W WARSZAWIE

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2006 rok, nr 123, poz. 858)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” w Warszawie
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 7.01.2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. nr 5 z 2008r. poz. 29)
5. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004r. Nr 243, poz. 2441 z późniejszymi zmianami)

II. PODSTAWOWE ZWROTY I POJĘCIA

§ 1.

Użyte w regulaminie zwroty i pojęcia posiadają następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Zachód” w Warszawie
2. **Dostawca** – Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (**MPWiK**)
3. **Odbiorca** Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Zachód” w Warszawie
4. **Koszt zużytej wody i odprowadzanych ścieków** - koszty wraz z podatkiem VAT poniesione przez Spółdzielnię za pobraną wodę i odprowadzone ścieki wg faktur wystawionych przez dostawcę (**MPWiK**).
5. **Wodomierz** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody.
6. **Wodomierz indywidualny** - wodomierz zamontowany w lokalu lub poza lokalem, mierzący pobór wody w tym lokalu;
7. **Wodomierz główny** – wodomierz zamontowany na przyłączy wodociągowym w budynku, mierzący całkowity pobór wody dla budynku.
8. **Cena wody** – opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustalona w taryfie obowiązującej na terenie Miasta Warszawa

9. **Użytkownik lokalu** - osoba korzystająca z lokalu, osoba fizyczna albo prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu, albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
10. **Woda technologiczna** – różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i sumą norm w mieszkaniach nieopomiarowanych. Do wody technologicznej zalicza się zużycie wody przez dozorcę lub firmę sprzątającą budynek do mycia korytarzy klatek schodowych oraz powierzchni ogólnego użytku, do podlewania trawników, kwietników itp., polewania chodników w lecie, zużycie wody do nawadniania instalacji centralnego ogrzewania, zużycie wody w pralniach oraz WC w pomieszczeniach technicznych, w budynkach, w których występują oraz ilości wody, która musi być spuszczone z instalacji wodnej lub centralnego ogrzewania w przypadku powstania awarii tych instalacji oraz ilości wody jaka wypłynęła z powodu awarii do czasu zamknięcia dopływu wody a także różnice wynikające z niedoskonałości wskazań i odczytu wodomierzy.
11. **Zdalny odczyt** - odczyt za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu Użytkownika

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2.

1. Regulamin ustala jednolite zasady postępowania, dla wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni, przy dokonywaniu rozliczeń kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków. Określa w szczególności sposób rozliczania opłat za zużycie wody zimnej do podgrzania, nie określa zaś naliczania kosztów jej podgrzania, które ustala się i rozlicza na podstawie regulaminu rozliczania kosztów ciepła.

§ 3.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

a) **lokalii opomiarowanych** tj. lokalii w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy Prawo o miarach, posiadających:

- ważną cechę legalizacyjną zgodną z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. w sprawie kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. Okres ważności legalizacji zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody wynosi 5 lat i jest liczony od pierwszego stycznia następnego roku po legalizacji.
- nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

b) **lokalii nieopomiarowanych** tj. lokalii nie posiadających urządzeń pomiarowych lub posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe oraz urządzenia pomiarowe, które utraciły ważność legalizacji.

§ 4.

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.

2. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię, z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków przez Dostawcę, stanowią iloczyn ilości dostarczonej wody w m³ i ceny wody zgodnej z obowiązującą taryfą Dostawcy. Rozliczenia z Dostawcą odbywają się na podstawie otrzymywanych od Dostawcy faktur.
3. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” polega na:
 - rozliczaniu kosztów pomiędzy Dostawcą i Odbiorcą zgodnie z obowiązującymi umowami i taryfami opłat.
 - rozliczaniu kosztów pomiędzy Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Zachód” a Użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
4. Jednostką do ustalania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z Dostawcą jest:
 - ilość m³ zużytej wody
 - ilość m³ odprowadzania ścieków (przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody)

IV. OPŁATY WNOSZONE NA POCZET KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 5.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać opłaty na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, jako stały element opłaty lokalowej według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości i nie mogą tej zaliczki dowolnie zmieniać.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności, mających wpływ na ilość zużytej wody w danym lokalu, użytkownik lokalu może wystąpić pisemnie do Spółdzielni o zmianę zaliczki tak, by była dostosowana do kosztów wynikających z aktualnego zużycia w jego lokalu. Po dokonaniu takiej korekty przez Spółdzielnię, użytkownik otrzyma nowe naliczenie opłat, z zaliczką na wodę i ścieki w nowej wysokości.
4. Zmiana cen przez Dostawcę wody skutkuje korektą zaliczek w opłatach – o tę samą wartość. Spółdzielnia dokonuje zmiany wysokości niezwłocznie po otrzymaniu takiej informacji od dostawcy wody.

§ 6.

1. Na łączne koszty zaopatrzenia budynku w zimną wodę i odprowadzenia ścieków ponoszone przez Spółdzielnię wobec dostawcy i rozliczane z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych składają się :
 - koszty zużytej zimnej wody

- koszty zużytej zimnej wody do podgrzania
 - koszty wody technologicznej
2. Koszt wody technologicznej rozlicza się na wszystkie lokale w danym budynku, do którego następuje dostawa wody proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 7.

1. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych przedpłat miesięcznych ustalonych indywidualnie dla każdego lokalu w sposób następujący:
- a) dla lokali opomiarowanych – na podstawie średniego zużycia zanotowanego w okresie 6-miesięcznym
 - b) dla lokali nieopomiarowanych – na podstawie ilości osób w danym lokalu stosując normę zużycia opisana w § 10 ust. 4.

V. ZASADY ODCZYTÓW WSKAZAŃ WODOMIERZY

§ 8.

1. Odczyt wodomierzy wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni lub wskazane i upoważnione przez Spółdzielnię osoby. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie ww. odczytów lub przez wyznaczonego pracownika Spółdzielni.
2. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych (w tym odczyty zdalne) dokonywane są w terminach półrocznych - na koniec miesiąca czerwca i grudnia każdego roku i pokrywają się z okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody zimnej i rozliczenia kosztów wody technologicznej w danej nieruchomości.
3. Odczyt wskazań wodomierzy w lokalu dokonywany przez pracowników Spółdzielni odbywa się w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania wskazań odczytu wodomierzy.
4. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 9.

1. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzania ścieków dokonywane jest w terminie 30 dni liczonym od zakończenia odczytów stanów liczników w całości zasobów Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów faktycznego zużycia wody i odprowadzania ścieków (określone na podstawie odczytów wodomierzy) z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami dostarczane jest w ciągu miesiąca, przy czym:
 - a) **niedopłatę** użytkownik lokalu wnosi w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu dopuszcza się rozłożenie niedopłaty na raty.
 - b) **nadpłatę** zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może zostać wypłacona na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni.
3. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i wody zimnej do podgrzania należy składać w formie pisemnej w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
5. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w terminie 30 dni od daty otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
6. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia wody czy sposobu jego rozliczania nie wpływa na odroczenie terminu płatności.

§ 10.

1. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się w okresach półrocznych.
Lokale opomiarowane są obciążane kosztami według ilości zużytej wody w m³.
2. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości wody zużytej w tym lokalu.
3. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez niniejszy regulamin norm zużycia w ilości:
 - a) zimna woda – 5 m³ na 1 osobę zamieszkałą w danym lokalu miesięcznie
 - b) zimna woda do podgrzania – 3 m³ na 1 osobę zamieszkałą w danym lokalu miesięcznie

4. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy sposób rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określa umowa zawarta pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią.

VII. PRZYPADKI SZCZEGÓLNE

§ 11.

1. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy indywidualnych za jeden okres rozliczeniowy – do rozliczeń przyjmuje się zużycie zgodnie ze średnią z 3 okresów rozliczeniowych w tym lokalu. Użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody.
2. Utrudnienie w dostępie do odczytu, wymiany lub legalizacji wodomierzy powstałe z winy użytkownika lokalu, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nieopomiarowanych, powiększone o 50% .
3. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza nie z winy użytkownika podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody wykazywane przez ten wodomierz z poprzednich trzech okresów rozliczeniowych.
4. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układzie pomiarowym powodującym zaburzenie wskazań chociażby na jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody, odczyty ze wszystkich wodomierzy w tym lokalu nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja lokal taki będzie rozliczony wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych powiększonych o 50%. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu. Rozliczenie ze wskazań wodomierzy będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy do odczytu przy czym dzień odczytu przyjmuje się jako początek nowego okresu rozliczeniowego dokonywanego wg odczytów liczników indywidualnych.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego, wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody winny być dokonywane między poprzednim, a następnym użytkownikiem.
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. Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach żądać zwrotu kosztów u producenta wadliwego wodomierza. Kwestionowanie wskazań wodomierza, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie wody, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody, o których mowa w ust 1.

VIII. 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 fakcie 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.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.

IX. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 13.

1. Obsługa zamontowanych wodomierzy.
2. Prowadzenie ewidencji wodomierzy.
3. Obsługa legalizacyjna obejmująca sprawdzanie terminu utraty ważności cechy legalizacyjnej i wymiana lub legalizacja wodomierza.
4. Każdorazowe oplombowanie wodomierzy, w szczególności w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb.
5. Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków .
6. Dokonanie rozliczeń kosztów zużycia wody zgodnie z niniejszym regulaminem.
7. Kontrola sprawności działania wodomierza głównego.
8. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni nieszczelności urządzeń wewnątrz-lokalowych za których sprawność odpowiada użytkownik lokalu, pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do poinstruowania użytkownika lokalu o sposobie naprawy przedmiotowych urządzeń oraz negatywnych skutkach ich wadliwego działania.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14.

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2019 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc zapisy dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SBM „Zachód” zawarte w „Regulaminie rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości...” stanowiący załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 17/2010 z dn. 16.12.2010 r. Rady Nadzorczej.

§ 15.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 23.09.2019 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ