

R E G U L A M I N
rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ścieków,
ustalania opłat za wodę i ścieki oraz montażu wodomierzy
w Spółdzielni Mieszkaniowej
„USTRONIE” we Wrocławiu

PODSTAWA PRAWNA :

- Ustawa z 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 z 2003 r, poz. 1848, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 14 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. (Dz. U. nr 5 z 2008 r. poz 29.)
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 r.– (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 - z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. (tekst jednolity: Dz. U. nr 123 z 2006 r. poz 858 z póź-niejszymi zmianami)
- umowa o dostawę wody i odbiór ścieków zawarta pomiędzy Spółdzielnią “USTRONIE”, a MPWiK Wrocław
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”

Określenia użyte w regulaminie

- Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, a posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

Założenia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ponoszenia opłat za zużytą zimną wodę oraz odprowadzone ścieki przez użytkowników lokali, a także na cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (sprzątanie, remonty, pralnie).
2. Ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody. Cena za 1

m³ wody obejmuje koszty jej dostawy i koszty odprowadzenia wytworzonych ścieków. Cenę wody i odprowadzenia ścieków ustala MPWiK w zatwierdzonej przez Radę Miejską taryfie.

3. Rozliczanie kosztów wody i odprowadzonych ścieków dokonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie. Ilość wody na wejściu do budynku mierzona jest jednym urządzeniem pomiarowym (wodomierzem głównym - budynkowym), w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody wg jego faktur.
4. Z uwagi na to, że Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody/odbiorcą ścieków wg wodomierza głównego (budynkowego), a z użytkownikami lokali wg wskazań indywidualnych wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach, wodomierze te traktowane są jako podzielniki kosztów. W związku z bezwładnością - jako cechą konstrukcyjną - wodomierzy zainstalowanych w lokalach, możliwe jest wystąpienie różnicy między zbiorczym zużyciem wg wodomierza głównego (budynkowego) i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Różnice te Spółdzielnia rozlicza z wyniku kosztów eksploatacji.

Dokonywanie odczytów

§ 2

1. Rozliczenie wody odbywa się w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy, wykonane przez Spółdzielnię. Podczas odczytu Spółdzielnia sprawdza prawidłowość pracy wodomierza
2. Spółdzielnia wykonuje odczyty wodomierzy co kwartał, a w szczególnych przypadkach dwa razy do roku lub co miesiąc. O terminie odczytu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej z 7-dniowym wyprzedzeniem. (Regulacje dot. wodomierzy z odczytem radiowym i dostępnych z zewnątrz opisano w pkt. 6 i 7 niniejszego paragrafu)
3. Nie udostępnienie przez użytkownika z jego winy wodomierza do kontroli lub odczytu, skutkuje naliczeniem mu przez Spółdzielnię zużycia równego średniej zużycia z trzech ostatnich miesięcy, poprzedzających ostatni prawidłowy odczyt – powiększonej o 50%.
4. Dopuszcza się w takiej sytuacji reklamację – rozpatrywana ona będzie pod warunkiem złożenia jej w terminie 1 miesiąca od daty dokonanego odczytu, po jego upływie dopłata 50-cio procentowa nie będzie już mogła być anulowana.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania odczytów kontrolnych w trakcie okresu rozliczeniowego bez zapowiedzi. Użytkownik zobowiązany jest

udostępnić Spółdzielni wodomierz do odczytu wskazań zużycia wody i dokonania kontroli jego pracy.

6. W przypadku nieruchomości, w których zamontowano wodomierze z odczytem radiowym, lub wodomierze obsługujące poszczególne lokale zamontowano w sposób umożliwiający ich odczytanie z zewnątrz – bez obecności lokatora, o terminach odczytów ich wskazań decyduje Spółdzielnia. Winna ona informować każdorazowo o tym fakcie użytkowników z 7-dniowym wyprzedzeniem, by mogli oni - w tym samym dniu co Sp-nia - dokonać odczytu sprawdzającego – dla celów ewent. Reklamacji.
7. Termin dla odczytu wodomierzy (z możliwością odczytu niezależną od obecności lokatora - jak opisano powyżej) ustala się na ostatni dzień każdego miesiąca. W przypadku jeśli odczyt wypada w święto lub dzień wolny, będzie nim ostatni dzień pracy w danym miesiącu. Stwierdzenie niezmiennego (lub różniącego się nieznacznie w kolejnych okresach) odczytu/zużycia w danym lokalu, upoważnia Spółdzielnię do zmniejszenia częstotliwości odczytów w tym lokalu.

Zasady rozliczania kosztów zimnej wody i ścieków oraz ustalanie zaliczek

§ 3

1. Do rozliczeń wody zimnej i ścieków przyjmuje się cenę za 1 m³ wg cen dostawcy wody.
2. Oprócz ilości wody wyliczonej wg wskazań wodomierzy użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów wody budynkowej, stanowiące różnicę pomiędzy zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierza głównego w budynku i sumy wskazań wodomierzy w lokalach - (mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnych, wody do celów porządkowych remontowych, zużycia ryczałtowego). Wodę budynkową rozlicza się na podstawie kosztów eksploatacji.
3. Zaliczkę dla wody zimnej ustala się indywidualnie wg średniego zużycia miesięcznego wody zimnej dla danego lokalu z poprzednich okresów rozliczeniowych.

Zasady rozliczania zaliczek

§ 4

1. Opłaty za użytą zimną wodę i odprowadzone ścieki ustalane są zaliczkowo i rozliczane z użytkownikiem w okresach kwartalnych.
2. Zmiany cen 1 m³ wody zimnej i ścieków przez dostawcę w trakcie okresu

- rozliczeniowego uwzględnione będą w rozliczeniu kwartalnym proporcjonalnie. Dopuszczalna jest korekta indywidualna; jeśli lokator poda szczegółowe stany liczników z dnia, w którym dostawca dokonał zmiany ceny, Spółdzielnia dokona na /jego życzenie/ rozliczenia z rozbiorem; na okres przed zmianą ceny - i po jej dokonaniu.
3. Zmiana cen przez dostawcę wody skutkuje korektą zaliczek w czynszu - o tę samą wartość. Spółdzielnia dokonuje zmiany wysokości niezwłocznie po otrzymaniu takiej informacji; od dostawcy wody – lub po jej opublikowaniu w gazetach lokalnych albo w biuletynie “Uchwał Rady Miejskiej”
 4. Zaliczki wnoszone są łącznie z pozostałymi opłatami za używanie lokalu i stanowią oddzielną pozycję opłat za czynsz dla danego lokalu.
 5. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia wody czy sposobu jego rozliczenia nie wpływa na odroczenie terminu płatności.
 6. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości i nie może tej zaliczki dowolnie zmieniać. W przypadku wystąpienia okoliczności, mających wpływ na ilość zużywanej wody w jego lokalu, użytkownik może wystąpić pisemnie do Sp-ni o zmianę zaliczki, tak, by była dostosowana do kosztów wynikających z aktualnego zużycia w jego lokalu. Po dokonaniu takiej korekty przez Sp-nię, użytkownik otrzyma nowe naliczenie opłat czynszowych, z zaliczką na wodę i ścieki w nowej wysokości.
 7. Rozliczenie kosztów zużycia wody dostarczane jest w terminie jednego miesiąca po wykonaniu odczytów wodomierzy. W przypadku wystąpienia niedopłaty po rozliczeniu kosztów zużycia wody, użytkownik zobowiązany jest uzupełnić ją w terminie miesiąca od otrzymania rozliczenia.
 8. Nadpłata jest rozliczana z należnościami wobec Spółdzielni. Na wniosek pisemny użytkownika nadpłata może być mu wypłacona, jeżeli nie ma innych zaległości wobec Spółdzielni. W przeciwnym wypadku nadpłata jest przeznaczana na pokrycie tych należności.
 9. Użytkownik opuszczający lokal jest zobowiązany do spisania ze swoim następcą protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym winien podać wskazania wodomierzy, a kopię przekazać do wiadomości Sp-ni. Końcowe rozliczenie wody i ścieków nastąpi w takim przypadku na dzień opuszczenia lokalu.
 10. Dla lokali użytkowych zimną wodę nalicza się wg. tych samych zasad jak dla lokali mieszkalnych.

Odpowiedzialność użytkownika lokalu

§ 5

1. Użytkownik zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny, do kontrolowania jego pracy i dokonywania co miesiąc odczytu wskazań.
2. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, użytkownik powinien powiadomić niezwłocznie o tym fakcie Spółdzielnię. Spółdzielnia zaś zobowiązana jest niezwłocznie naprawić go, względnie wymienić, a jeśli jest to po okresie gwarancji, wymiana lub naprawa odbywa się na koszt użytkownika.
3. Za okres niesprawności lub wymiany wodomierza Spółdzielnia ustala opłatę za wodę wg jej średniego zużycia z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających ostatni prawidłowy odczyt - powiększoną o dopłatę 50 %.
4. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni podczas dokonywania odczytów;
 - niezgłoszonej niesprawności wodomierza,
 - uszkodzenia wodomierza,
 - uszkodzenia plomby
 - stwierdzenia działania na wodomierz magnesem albo innym przedmiotem lub urządzeniem fałszującym odczyty lub wpływającym na jego pracę
 - innych działań - mogących mieć wpływ na pomiar zużycia wody,

Spółdzielnia ustala odpłatność w wysokości ryczałtowej za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do czasu zamontowania nowego wodomierza - wg zasad określonych w par. 2, pkt. 3 oraz par. 5, pkt. 3.
5. Należność ta nie podlega reklamacji, a podany odczyt będzie stanem początkowym do dalszych rozliczeń.
6. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza lub nielegalnego poboru wody - z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem - użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego - niezależnie od obowiązku zapłaty jak określono w par.2, pkt. 3 oraz par. 5, pkt. 3 - za cały okres rozliczeniowy.
7. W przypadku zastrzeżeń użytkownika odnośnie prawidłowości wskazań

wodomierza, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do legalizacji. Gdy zastrzeżenia będą słuszne koszty legalizacji w okresie gwarancji pokryje producent, a po okresie gwarancji użytkownik lokalu.

8. W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do legalizacji. Gdy zastrzeżenia będą słuszne, koszty legalizacji w okresie gwarancji pokryje producent, a po okresie gwarancji użytkownik lokalu. Jeśli zastrzeżenie okażą się niesłuszne, koszty poniesie Spółdzielnia.

Zasady montażu i konserwacji wodomierzy

§ 6

1. Wodomierze stanowią własność użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi koszty ich montażu, wymiany, naprawy, konserwacji i legalizacji - wraz z kosztami materiałów pomocniczych koniecznych do wykonania ww. prac.
2. Montażu wodomierzy w lokalach użytkowników, a także wymiany, naprawy, konserwacji i legalizacji dokonuje się zgodnie z obowiązującymi normami, instrukcjami i zaleceniami dostawcy wodomierzy na koszt użytkownika lokalu.
3. Spółdzielnia określa dobór wodomierzy, wielkość, klasę dokładności, sposób montażu oraz ich dostawcę. Wodomierze montowane przez Spółdzielnię powinny być jednakowej klasy dokładności, aby zagwarantować prawidłowe odczyty w zasobach Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu może sam wymienić wodomierze pod warunkiem, że zastosuje się do zaleceń Spółdzielni, a po wykonaniu prac Spółdzielnia dokona odbioru i założenia plomb.
5. Wymiana wodomierzy przez Spółdzielnię następuje na koszt użytkownika.
6. Wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonywania odczytów i kontroli jego działania. Użytkownik winien w taki sposób dokonywać zabudowy miejsca jego montażu, by w każdym momencie było możliwe dokonanie jego wymiany, naprawy czy konserwacji. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za nieuniknione - w przypadku braku dostępu do wodomierza z powodu zabudowy – rozbiórki i uszkodzenia okładzin ceramicznych i innych elementów wyposażenia lokalu.

7. Prawidłowość zamontowanego wodomierza potwierdza Spółdzielnia protokołem technicznym odbioru podpisanym przez użytkownika i Spółdzielnię.
8. Po zamontowaniu nowego wodomierza Spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia go przed niepożądaną manipulacją.
9. Po ustaniu biegu terminu ważności aktualnej legalizacji wodomierza - w przypadku stwierdzenia istotnych rozbieżności między sumą odczytów wodomierzy indywidualnych, a wodomierzem głównym - Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zlecenia ich legalizacji lub podjęcia decyzji o ich wymianie na nowe. Koszty z tym związane ponosi użytkownik.
10. Nie wykonanie przez Spółdzielnię wymiany wodomierza z winy użytkownika (nieudostępnienie mieszkania do wymiany) spowoduje rozliczenie wody jak opisano w par. 2, pkt. 3 i par.5, pkt. 3.

Ustalenia końcowe

§ 7

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2010 roku.
2. Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą nr 13/12/2009 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” z dnia 22.12.2009 r.