Załącznik do Uchwały **Nr 21/2019**
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 17.09.2019r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

Podstawy prawne:

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów w szczególności w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i o zbiorowym odprowadzeniu ścieków z późniejszymi zmianami.
2. Ustawę z dnia 15.12.2000 r . o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawę z dnia.11.05.2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz.U. 2001 nr 63 poz. 636 z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej.

I. Postanowienia ogólne

§1

Użyte w niniejszym Regulaminie zwroty i pojęcia posiadają następujące znaczenie:

1. **Dostawca** – przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.
2. **Odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Tarnowskiej.
3. **Użytkownik lokalu -** osoba korzystająca z lokalu, osoba fizyczna albo prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu, lub użytkownik bez tytułu prawnego.
4. **Wodomierz** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody.
5. **Wodomierz główny** – wodomierz zamontowany na przyłączu wodociągowym w danym budynku lub jego części, mierzący całkowity pobór wody dla budynku lub jego części.
6. **Wodomierz indywidualny (tzw. licznik)** – wodomierz zamontowany w lokalu lub poza lokalem, mierzący pobór wody w tym lokalu.
7. **Cena wody** - opłata za 1 m^3 wody pobranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych.
8. **Lokal opomiarowany** – lokal w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004r. Nr 243, poz. 2441 z późn. zm.), posiadające:

a) 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 dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana, dla modułów radiowych żywotność baterii wynosi 10 lat,

b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

9. **Lokal nieopomiarowany** - lokal nie posiadający urządzeń pomiarowych, posiadający niesprawne urządzenia pomiarowe oraz urządzenia pomiarowe, które utraciły ważność legalizacji.
10. **Odczyt bezpośredni** – pobieranie danych z wodomierzy poprzez bezpośrednie wejście do lokalu i ręczny odczyt stanu licznika z tarczy wodomierza oraz zapisanie go w rejestrze.
11. **Odczyt zdalny** – automatyczne pobieranie danych z wodomierzy i przesyłanie ich do głównej bazy danych w celu analizy i dokonania rozliczeń.
12. **Rozliczenie ryczałtowe** – sposób naliczenia zużycia wody w danym lokalu w oparciu o następujące przesłanki:

- średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- ilości aktualnie zamieszkujących osób,
- norma zużycia wody na osobę stosowana przez aktualnego dostawcę.

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń administracyjnych, gospodarczych i kotłowni znajdujących się w budynkach Spółdzielni wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a użytkownikami lokali .
3. Rozliczenie kosztów zakupu wody między Dostawcą a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zgodnie z obowiązującymi umowami i taryfami opłat.
4. Rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków między Spółdzielnią a użytkownikami lokali określa niniejszy Regulamin.
5. Po upływie okresu legalizacji zamontowanych obecnie wodomierzy nastąpi ich wymiana na urządzenia wyposażone w moduł radiowy.

II. Zasady montażu/wymiany i użytkowania wodomierzy

§3

1. W Spółdzielni dopuszcza się do stosowania wodomierze spełniające obowiązujące przepisy prawne posiadające ważną cechę legalizacyjną. Warunki wyboru i montażu określa Zarząd Spółdzielni przy ścisłej współpracy z komisją GZM Rady Nadzorczej.
2. Wymianę wodomierzy przeprowadza się kompleksowo, każdorazowo po upływie okresu legalizacji wodomierzy, przez służby Spółdzielni lub Wykonawcę wskazanego przez Zarząd (na podstawie zawartej z nim umowy).
3. Za stan techniczny zamontowanego wodomierza indywidualnego odpowiada użytkownik lokalu. Miejsce zamontowania wodomierza musi być dostępne (nie należy go trwale zabudowywać) celem odczytu zużycia wody, kontroli i wymiany.
4. Koszty związane z montażem/wymianą i legalizacją wodomierzy ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych w formie stałych opłat miesięcznych (opłata za licznik) wnoszonych do Spółdzielni. Wysokość w/w opłat zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
   Natomiast w lokalach użytkowych, kotłowniach oraz pomieszczeniach gospodarczych w/w koszty są finansowane ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.
5. W każdym przypadku uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania plomb lub błędnej pracy (np. brak wskazania zużycia wody) jego użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do administracji Spółdzielni.
6. Koszty (faktycznie poniesione) wymiany lub naprawy wodomierza obciążające użytkownika z jego winy:
   a) uszkodzenia fizyczne wodomierza lub stwierdzenia trwałych uszkodzeń obudowy (modułu radiowego),
   b) nielegalnego poboru wody związanego ze zdemontowaniem wodomierza, przeróbki instalacji mającej na celu ominięcie wodomierza lub sfałszowanie jego wskazań,
   c) samowolna wymiana wodomierza przez użytkownika (zerwanie plomb) bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
7. Koszty nie zawinione przez użytkownika ponosi Spółdzielnia.
8. Postępowanie w przypadkach reklamacji wodomierza/wskazań wodomierza:
   a) w przypadku stwierdzenia ewidentnego uszkodzenia wodomierza nie wymagającego ekspertyzy zewnętrznej, zostaje zamontowany nowy (koszty określa §3 pkt 6 i 7),
   b) zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji

przez służby techniczne Spółdzielni,
c) użytkownik lokalu ma prawo na piśmie domagać się wymiany wodomierza (na własny koszt), bądź też dodatkowo jego ekspertyzy. Gdy ekspertyza wykaże, że wodomierz był sprawny technicznie – koszty ponosi użytkownik, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru - koszty ponosi Spółdzielnia.

III. Zasady odczytów i rozliczania wody

§4

1. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych przeprowadza upoważniony przedstawiciel Spółdzielni.
   Użytkownik lokalu mieszkalnego / użytkowego zobowiązany jest udostępnić lokal celem odczytu, sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza, stanu plomb.
   Odczyty stanów licznika zapisywane są w rejestrach odczytów wodomierzy indywidualnych i potwierdzane podpisem użytkownika (osoba pełnoletnia).
   W nieruchomości, gdzie wodomierze indywidualne znajdują się na klatkach schodowych, odczyty dokonuje się bez udziału użytkowników lokali.
   W przypadku nieobecności w trakcie odczytów wodomierzy wyznacza się dodatkowy termin.
   Brak możliwości dokonania odczytów w wyznaczonym terminie przez Spółdzielnię będzie skutkować nieprzyjęciem stanu licznika a rozliczenie nastąpi na podstawie symulacji (np. zużycie uśrednione, wg normy).
2. System radiowy pozwala odczytać dane ze wszystkich wodomierzy w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej i spisywania każdego odczytu z osobna.
   Zdalny odczyt wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach, dokonywany w tym samym czasie zapobiega takim sytuacjom jak: błędny odczyt czy pomyłka przy ręcznym zbieraniu i wprowadzaniu danych. Wszystkie odczyty są automatycznie zapisywane w systemie, a urządzenia wykrywają podstawowe nieprawidłowości w instalacji, takie jak przepływ wsteczny, wyciek lub przekroczenie przepływu maksymalnego.
3. Odczyty/rozliczenia wskazań liczników przeprowadza się w okresach dla:
   a) lokali mieszkalnych:
      - na koniec I półrocza każdego roku kalendarzowego,
      - na koniec każdego roku kalendarzowego,
      - na dzień zmiany ceny wody i odbioru ścieków,
      - w przypadku zmiany użytkownika lokalu,
      - na prośbę indywidualną użytkownika lokalu,
      - w każdym czasie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli wyrywkowej.

   Terminy dokonywania odczytów:
   - bezpośredni - są podawane do wiadomości poprzez umieszczenie informacji na klatkach schodowych oraz stronie internetowej Spółdzielni,
   - zdalny - nie wymagają umieszczania informacji i będą dokonywane zgodnie z niniejszym regulaminem.
   b) lokali użytkowych:
      - na koniec każdego miesiąca,
   c) pomieszczeń gospodarczych:
      - na koniec I półrocza każdego roku kalendarzowego,
      - na koniec każdego roku kalendarzowego.
   Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytych w dodatkowych ujęciach wody na potrzeby utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości obciążają koszty eksploatacji tej nieruchomości,
   d) kotłowni:
      - na koniec I półrocza każdego roku kalendarzowego,

- na koniec każdego roku kalendarzowego.

Koszty wody zużytej i odprowadzania ścieków na utrzymanie kotłowni indywidualnych w poszczególnych nieruchomościach obciążają koszty centralnego ogrzewania danej nieruchomości.

4. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków wnosi się wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego w formie miesięcznych zaliczek (ilość wody w m^3 pomnożona przez stawkę jednostkową obowiązującą w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków).

   Wysokość zaliczki miesięcznej ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu opomiarowanego na podstawie indywidualnego średniego zużycia wody wg wskazań wodomierza za okres poprzedniego roku w miesiącu styczniu każdego roku.

   Zmiany wysokości zaliczek (norma wody) dokonuje się również w przypadku gdy:
   - następuje po raz pierwszy montaż wodomierza indywidualnego,
   - zmienia się użytkownik lokalu,
   - na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika.

   Dla lokali nieopomiarowanych - naliczenia zużycia wody w danym lokalu stosując ryczałt zużycia ustalony przez Zarząd.
5. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego (własnego) jest zobowiązany również do uiszczania miesięcznych opłat:
   - opłata za licznik pobierana na poczet montażu, wymiany i legalizacji urządzeń,
   - abonament za wodomierz główny – opłata stała stanowiąca abonament płacony Dostawcy z tytułu utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz odczytu i rozliczenia wodomierzy głównych.
6. Okresem rozliczeniowym dla lokali mieszkalnych jest okres 6 miesięcy roku kalendarzowego z zastrzeżeniem możliwości zmiany okresu. Dodatkowo rozliczenia dokonuje się w przypadkach wymienionych w §4 pkt 3.
7. Wniesione w okresie rozliczeniowym opłaty zaliczkowe dla lokali mieszkalnych rozliczane są:
   - w oparciu o faktyczne zużycie wody w okresie rozliczeniowym,
   - w przypadku braku odczytu postępowanie jak w §4 pkt 1.
8. W przypadku stwierdzenia mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta zużycia w lokalu, po rozliczeniu za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym miesiącu lub w kolejnym okresie rozliczeniowym.
9. Niezależnie od konieczności odczytu wodomierza w ciągu miesiąca, za datę rozliczenia zawsze przyjmuje się ostatni dzień miesiąca.
10. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:

    a) niedopłatę – użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu w bieżącym miesiącu. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty,

    b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku użytkowników posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia.
11. Zasady rozliczania ciepłej wody przyjęto analogicznie do zasad rozliczania wody zimnej. Opłatę za dostawę 1 m^3 ciepłej wody ustala się w oparciu o cenę 1 m^3 wody zimnej + podgrzania wody (szczegóły w Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i podgrzania centralnie dostarczonej ciepłej wody użytkowej w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 26.09.2016 r.).
12. Użytkownik, który kwestionuje dokonane przez Spółdzielnię rozliczenie, może wnieść pisemne odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie to wymaga uzasadnienia.
13. Po zakończeniu każdego roku, nie później niż do końca miesiąca marca roku następnego, dokonuje się rozliczenia kosztów i dochodów zużytej wody w danej nieruchomości.

Niedobór lub nadwyżkę zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych w nieruchomości a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (ryczałtów) rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody danego lokalu mieszkalnego w okresie rozliczeniowym. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego zobowiązania lub należności z tytułu rocznego okresu rozliczeniowego przejmuje nowy użytkownik lokalu.

14. W przypadku wystąpienia awarii wodociągowej na częściach wspólnych nieruchomości – ilość utraconej wody w wyniku awarii obliczonej i uzgodnionej z Dostawcą, odejmuje się od ilości wody wykazanej na wodomierzu głównym danego budynku (budynków) i obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości.
15. Koszty zużycia wody przy realizacji inwestycji prowadzonych na nieruchomości, gdzie wykonawcą jest firma zewnętrzna, ponosi Wykonawca. Ujęcie wody musi być wówczas opomiarowane pod nadzorem Spółdzielni.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
   a) umożliwić Spółdzielni dokonanie odczytów wodomierzy w okresach rozliczeniowych oraz odczytów kontrolnych, w tym sprawdzenia stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej,
   b) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
   c) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza i dbać o jego właściwe zabezpieczenie przed uszkodzeniem,
   d) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazania zużycia wody),
   e) umożliwić przeprowadzenie wymiany lub legalizacji wodomierza w terminie ustalonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową,
   f) w przypadku zbycia lokalu lub zmiany użytkownika przekazać Spółdzielni oświadczenie o stanie wskazań wodomierza na dzień przekazania lokalu potwierdzone przez nowego użytkownika lokalu,
   g) do ujawnienia nielegalnego poboru wody,
2. Użytkownik lokalu nie może:
   a) dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez zgody Spółdzielni,
   b) dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.

V. Obowiązki Spółdzielni

§ 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie rozliczania wody i odprowadzania ścieków należy:
   a) obsługa zamontowanych wodomierzy w okresie między montażem a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań,
   b) prowadzenie ewidencji (rejestru) wodomierzy w budynkach,
   c) obsługa legalizacyjna obejmująca sprawdzanie terminu utraty ważności cechy legalizacyjnej i wymiana lub legalizacja wodomierza,
   d) dokonywanie odczytów wodomierzy zgodnie z ustalonym harmonogramem,

e) powiadamianie użytkowników lokali o zmianie taryf opłat za wodę i ścieki oraz czasie trwania przerwy w dostawie wody,
f) podejmowanie działań mających na celu eliminowanie wszelkich różnic oraz nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem występujących nielegalnie podłączeń,
g) prowadzenie wyrywkowej kontroli (poza obowiązującymi odczytami) stanu instalacji wodnej, urządzeń czerpiących wodę oraz urządzeń pomiarowych szczególnie w budynkach, w których występują duże straty wody,
h) w przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni nieszczelności urządzeń wewnątrz lokalowych za których sprawność odpowiada lokator, pracownicy Spółdzieln zobowiązani są do poinstruowania lokatora o sposobie naprawy przedmiotowych urządzeń oraz negatywnych w skutkach ich wadliwego działania,

VI. Kary umowne

§ 7

Kary umowne będą stosowane w przypadku :
a) stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,
b) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, m.in. przez powstrzymanie biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję zewnątrz,
c) potwierdzonego alarmu z odczytu radiowego,
d) uszkodzenia lub zerwania plomb,
e) samowolnego demontażu wodomierza,
f) demontażu bądź próby rozłączenia modułu radiowego,
c) stwierdzenia trwałych uszkodzeń obudowy wodomierza (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych).
W tych przypadkach użytkownik zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz zobowiązany do zapłaty kary umownej ustalonej decyzją Zarządu.

VII. Postanowienia końcowe

§ 8

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowania postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni.

§ 9

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr **21/2019** z dnia **17.09.2019r.** i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Z dniem podjęcia niniejszego regulaminu traci moc obowiązywania Regulamin kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych SM Dąbrowa Tarnowska z dnia 24.04.2012 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Bogusław Marek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Bogdan Ławicki