Załącznik do uchwały Nr 25/2022

Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2022 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Wyszkowie

Podstawy prawne

§ 1.

Niniejszy regulamin opracowano na podstawie obowiązujących przepisów, w szczególności w oparciu o:

1) ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późn. zm.),

2) ustawę z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022r. poz. 2063),

3) ustawę z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z późn. zm.),

4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8 poz. 70),

5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Wyszkowie.

Postanowienia ogólne

§ 2.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni i wyposażonych w instalację zimnej lub zimnej i ciepłej wody.

§ 3.

Użyte określenia w regulaminie oznaczają:

1) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość" w Wyszkowie ul. Gen. J. Sowińskiego 63,

2) użytkownik lokalu:

a) osoba posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu czyli:

- osoba posiadająca prawo odrębnej własności,

- osoba posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

- osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- najemca lokalu,

b) osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu, faktycznie użytkująca lokal,

3) dostawca – dostawca wody, odbiorca ścieków - Przedsiębiorstwo [redacted]

4) wodomierz główny – przyrząd pomiarowy w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 243 z 2004r. poz. 2441 z późn. zm.) mierzący ilość pobranej wody przez określoną grupę użytkowników, znajdujący się na przyłączu wodociągowym do budynku. Wodomierz główny jest własnością dostawcy,

5) wodomierz lokalowy – przyrząd pomiarowy w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 243 z 2004r. poz. 2441 z późn. zm.) mierzący ilość pobranej wody. Wodomierz lokalowy jest własnością Spółdzielni,

6) okres rozliczeniowy – rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia,

7) lokal opomiarowany – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w sprawne, nieuszkodzone wodomierze lokalowe z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami, w którym opomiarowane są wszystkie ujęcia wody,

8) lokal nieopomiarowany – za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal w przypadku stwierdzenia:

a) poboru wody z pominięciem wodomierza,

b) celowego uszkodzenia wodomierza,

c) zamierzonego działania w celu zafałszowania wskazań wodomierza,

d) ingerencji zakłócającej, fałszującej faktyczny pobór wody w lokalu,

e) braku lub uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,

f) nieudostępnienia lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

9) wyliczenie kosztów zużycia wody i ścieków za okres rozliczeniowy – wyliczenie różnicy pomiędzy kosztami zużycia wody, ścieków wg wskazań wodomierza głównego, a kosztami za zużytą wodę, ścieki wg wskazań wodomierzy lokalowych dla każdego lokalu odrębnie, a także wyliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierzy lokalowych dla każdego lokalu oddzielnie,

10) odczyt rozliczeniowy – odczyt wodomierzy lokalowych za okres rozliczeniowy,

11) rozliczenie zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody – rozliczenie kosztów i zaliczek zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody dotyczących lokalu za okres rozliczeniowy.

Zasady wnoszenia opłat i rozliczeń

§ 4.

Na poczet kosztów zużywanej wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki uwzględnione w obowiązujących nakazach czynszowych.

§ 5.

1. Zaliczki są równe średniej zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody z co najmniej 6-cio miesięcznego okresu poprzedzającego rozliczenie, z zastrzeżeniem, że niepodnoszone będą przez dostawców ceny wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody.

2. Użytkownik lokalu uiszcza w okresach miesięcznych do 15 każdego miesiąca zaliczki wyliczone zgodnie z ust. 1.

§ 6.

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych - po dokonaniu odczytów na koniec okresu rozliczeniowego zostaną rozliczeni w następujący sposób:

1) kwota niedopłaty wynikającej z różnicy między zużyciem wykazanym na wodomierzu głównym, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych rozliczona zostanie proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez użytkowników poszczególnych lokali i dodana do kwoty za zużycie wody ustalonej według wskazań wodomierzy lokalowych,

2) kwota nadpłaty wynikającej z różnicy między zużyciem wykazanym na wodomierzu głównym wody, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zaliczona zostanie na eksploatację danej nieruchomości,

3) niedopłatę wynikającą z rozliczenia zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody użytkownik lokalu powinien uregulować w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia,

4) nadpłata wynikającą z rozliczenia zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody zostanie zaliczona w poczet zaległości czynszowych, a w pozostałej części zostanie przeznaczona zgodnie z dyspozycją osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

2. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody:

1) zużycie wody w lokalu mieszkalnym na 1 zamieszkałą osobę miesięcznie, wynosi 5,4 m^3 w tym:

a) zimna woda 2,9 m^3,

b) woda do podgrzania 2,5 m^3

2) zużycie wody w lokalu użytkowym na 1 zatrudnioną osobę miesięcznie wynosi zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do rozporządzenia wymienionego w §1 pkt 4, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności w proporcji:

a) zimna woda 55% wartości z tabeli,

b) woda do podgrzania 45% wartości z tabeli.

§ 7.

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić pracownikom Spółdzielni lokal celem:

1) dokonania odczytu wskazań wodomierzy lokalowych,

2) przeprowadzenia kontroli stanu technicznego wodomierzy i plomb,

3) odczytu kontrolnego wodomierzy,

4) przeprowadzenia prac serwisowych.

Powyższe nie dotyczy budynków w których wodomierze lokalowe zainstalowane są na klatkach schodowych.

2. O dacie odczytu rozliczeniowego użytkownik lokalu zostanie powiadomiony poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeniowej w budynku lub dostarczonej do skrzynki korespondencyjnej – na listy.

3. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów zużycia wody, jej podgrzania i odprowadzenia ścieków przyjmuje się sumę zużycia z poprzedniego roku, do czasu dokonania odczytu przez Spółdzielnię.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, Spółdzielnia może zobowiązać osoby posiadające prawa do lokali do dokonania w określonym terminie odczytu wodomierzy i przekazania informacji z odczytu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni określi tryb i termin dokonywania odczytów i przekazania informacji. Jeżeli w terminie ustalonym przez Zarząd do Spółdzielni nie wpłynie informacja dotycząca odczytu, to rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków nastąpi w trybie określonym w ust. 3, co nie wyłącza możliwości postępowania zgodnie z ust. 1.

5. Postanowień ust. 4. nie stosuje się do lokali w budynkach, w których wodomierze lokalowe:

1) znajdują się na klatkach schodowych,

2/ są z odczytem radiowym.

§ 8.

W przypadku zbycia lub zdania lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego:

1) sprzedający rozliczony zostanie według wskazań wodomierzy lokalowych potwierdzonych przez sprzedającego i kupującego,

2) rozliczenie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych rozliczona zostanie na koniec okresu rozliczeniowego w ten sposób, że sprzedający i kupujący rozliczeni zostaną za okres użytkowania lokalu czyli okres do chwili przekazania lokalu oraz za okres od przejęcia lokalu, zgodnie z § 6. ust 1. pkt 1, 2 chyba, że sprzedający i kupujący podpiszą wspólnie oświadczenie, iż korzyści i ciężary przejmuje kupujący,

3) kupujący wnosił będzie zaliczki w wysokości iloczynu zadeklarowanej ilości osób do zamieszkiwania oraz średniego kosztu zużycia wody, odprowadzania ścieków i podgrzania wody na mieszkańca wyliczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego w Spółdzielni.

§ 9.

1. Od nadpłat wniesionych przez użytkowników odsetki nie przysługują.

2. Od wnoszonych przez użytkownika lokalu wpłat jak i niedopłat nie będą naliczane odsetki, o ile dokonane zostaną w terminie określonym w § 6. ust. 1. pkt 3.

Zakres odpowiedzialności

§ 10.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach wodomierzy lokalowych, bądź nieprawidłowościach wskazań.

2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu ustaleń Spółdzielni co do nieprawidłowości wskazań wodomierza, użytkownik lokalu może zażądać na piśmie wykonania ekspertyzy wodomierza przez właściwy urząd miar lub podmiot przez niego upoważniony.

3. Na koszty związane z wykonaniem ekspertyzy składają się:

1) demontaż wodomierza istniejącego i montaż nowego z założeniem plomby,

2) koszt ekspertyzy,

3) koszt przesyłki wodomierza do/z ekspertyzy,

4) ponowny demontaż wodomierza (zamontowanego na czas wykonania ekspertyzy), montaż wodomierza z ekspertyzy lub nowego wodomierza i zaplombowanie.

4. Użytkownik ponosi koszty związane z wykonaniem ekspertyzy, jeżeli:

1) ekspertyza potwierdzi prawidłowe działanie wodomierza,

2) ekspertyza potwierdzi wadliwość działania wodomierza będącego następstwem jego uszkodzenia lub innej zewnętrznej ingerencji w wodomierz, chyba że wadliwość działania wynika z wady wodomierza.

§ 11.

W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub osoby przez nią upoważnione, że lokal jest nieopomiarowany, sporządzony zostanie protokół. W protokole będzie podana data od kiedy lokal należy rozliczać jak nieopomiarowany, z jakiego powodu, co należy wykonać, aby opomiarowanie lokalu zostało przywrócone, a lokal ponownie uznany za opomiarowany.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ"
w Wyszkowie
inż. Tadeusz Ciurzak