

REGULAMIN

rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu

I. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejsze zasady ustala się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków i okresowym rozliczaniu kosztów w odniesieniu do wszystkich członków Spółdzielni oraz osób posiadających własnościowe mieszkanie w zasobach Spółdzielni ale nie będących członkami Spółdzielni.

§ 2

Zasady rozliczeń opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. - o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. (Dz.U. Nr 8 poz. 70) w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku Nr 1119 poz. 1492),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk”

II. USTALENIA WSTĘPNE

§ 3

1. Wielkość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie odczytu z wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy zimnej wody do budynku.
2. Ilość odprowadzanych ścieków z lokalu równa się sumie zużytej wody zimnej i ciepłej w lokalu określonej na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy, liczników) zamontowanych w lokalach, a w przypadku ich braku – przyjmuje się ilość wody wskazanej przez wodomierz główny.

§ 4

Koszty dostawy wody do budynku oraz odprowadzenia ścieków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu opłat uiszczanych przedsiębiorstwom wodociągowo-kanalizacyjnym

wg faktur wystawianych na podstawie umów zawartych przez Zarząd Spółdzielni z dostawcą wody.

III. ZASADY DOKONYWANIA MONTAŻU I ODCZYTÓW WSKAZAŃ WODOMIERZY.

§ 5

Montażu wodomierzy lub ich wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa. Plombowania liczników dokonuje również Spółdzielnia lub podmiot/osoba przez niego wskazana.

§ 6

Wodomierze indywidualne powinny mieć atest Głównego Urzędu Miar i należy je montować według poniższych zasad: .

- podłączenia wodomierzy do istniejących rurociągów należy wykonać w sposób trwały, bez stosowania wężyków elastycznych;
- instalacja wodomierzy powinna być zgodna z ich typem, wskazanym przez Spółdzielnię, a ich montaż w pionie lub poziomie winien być zgodny z oznaczeniem fabrycznym w celu zmniejszenia błędów odczytu;
- w przypadku zabudowy wodomierza, należy zapewnić swobodny dostęp do jego odczytu i wymiany,

a w przypadku braku swobodnego dostępu do wodomierza, który powinien być wymieniony lub odczytany, dostęp ten zapewnia użytkownik lokalu lub jego właściciel.

§ 7

1. Odczytów wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych dokonują upoważnieni pracownicy administratora nieruchomości, ewentualnie przedstawiciele firmy wskazanej przez administratora.
2. Odczytu licznika dokonuje się w obecności właściciela lokalu lub innej osoby (lokatora) upoważnionej przez właściciela, która po zakończonym odczycie podpisuje dokument odczytowy. Dopuszcza się możliwość przesyłania stanów liczników mailowo na adres mailowy Spółdzielni: sminformatyk07@wp.pl z dołączonym zdjęciem odpowiedniego licznika.
3. Informacja o terminie odczytów wody będzie wywieszana na klatce schodowej co najmniej na 3 dni przed ich rozpoczęciem. W przypadku braku możliwości ze strony właściciela lokalu (lokatora) udostępnienia liczników w wyznaczonym terminie, właściciel (lokator) może uzgodnić z administratorem inny termin odczytu jednak nie później niż w ciągu 7 dni od podanego terminu odczytu.
4. Punkt nr 2 i 3 nie ma zastosowania w praktyce, jeżeli liczniki wody odczytywane są drogą elektroniczną (liczniki z nasadką radiową)

5. W przypadku braku odczytu wodomierza z przyczyn niezależnych od administratora, rozliczenie zużycia wody w danym lokalu nastąpi na podstawie średniego zużycia wody ustalonego na podstawie odczytów z legalizowanych urządzeń pomiarowych z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych powiększonego o 10%.
6. Odczytu wskazań wodomierzy dokonuje się każdorazowo na koniec okresu rozliczeniowego, tj. z końcem grudnia każdego roku oraz przy każdorazowej zmianie cen zakupu wody i odprowadzenia ścieków, które podawane są przez dostawcę wody (MPWiK).
7. W uzasadnionych przypadkach np. długotrwała nieobecność w lokalu, dopuszcza się możliwość indywidualnego odczytu wody przez właściciela lokalu lub osobę przez niego upoważnioną i zgłoszenie tego odczytu, w formie pisemno-papierowej lub drogą elektroniczną (mailową, sms-em lub mms-em,) administratorowi nieruchomości wraz z dołączonym zdjęciem odpowiedniego licznika.
8. W celach kontrolnych, przynajmniej jeden raz w roku (najpóźniej na koniec danego roku kalendarzowego) każdy wodomierz powinien być odczytany przez administratora. Po dokonaniu odczytu administrator dokona rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym w porównaniu do dokonanych wpłat i w ciągu 30 dni od odczytu administrator wyśle właścicielowi lokalu odpowiednie zestawienie odczytów i dokonanych wpłat.
9. Odczytujący nie jest kompetentny do udzielania odpowiedzi na temat rozliczania wody i odprowadzenie ścieków i nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
10. Właściciel lokalu zobowiązany jest do comiesięcznego sprawdzania sprawności funkcjonowania liczników oraz ich ochrony przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu administratorowi budynku czyli do Zarządu Spółdzielni.
11. W przypadku naprawy uszkodzonych liczników (urządzeń pomiarowych, wodomierzy) gdzie uszkodzenia powstały z winy właściciela wszelkie koszty wymiany liczników ponosi właściciel lokalu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dotychczasowy właściciel jest zobowiązany do sporządzenia przy udziale nowego właściciela protokołu zdawczo-odbiorczego z odczytu wskazań liczników na dzień zmiany właściciela lokalu, przy czym protokół ten winien zostać podpisany przez zbywcę oraz przez nabywcę, a następnie przekazany w oryginale zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej.
Na podstawie tego protokołu rozliczenie wykona administrator nieruchomości na dzień przekazania lokalu innemu właścicielowi.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAOPATRZENIA W WODĘ ORAZ ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW.

§ 8

Koszty dostawy wody oraz odprowadzenie ścieków są rozliczane z uwzględnieniem wszystkich punktów odbioru i zrzutu wody znajdujących się w nieruchomości.

§ 9

Do kosztów dostawy wody do budynków oraz odprowadzenia ścieków administrator (Spółdzielnia) nie dolicza prowizji własnych.

§ 10

Wielkość zużycia wody w lokalach, wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach danego lokalu.

§ 11

1. Różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań legalizowanych, zaplombowanych oraz prawidłowo działających urządzeń pomiarowych oraz ryczałtów dla lokali nieopomiarowanych ustalona na koniec każdego roku kalendarzowego, pomniejszona o ilość wody zużytej na cele utrzymania części wspólnej budynku, będzie obciążać koszty eksploatacyjne Spółdzielni.
2. Ilość wody dostarczonej do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego (ryczałt) ustala się według poniższych norm zużycia wody, której wielkość jest uzależniona od wyposażenia lokalu w urządzenia sanitarne oraz od ilości osób zamieszkujących w lokalu. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal, który nie posiada liczników wody oraz lokal, w którym właściciel uniemożliwia lub utrudnia dostęp do odczytania wodomierza i/lub nie posiada okresowej legalizacji wodomierza lub licznik wody albo plomba są uszkodzone.
3. Ustala się miesięczne normy zużycia wody dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych: 7,0 m³ na osobę dla mieszkania w pełni wyposażonego w urządzenia techniczne zapewniające dostęp do wody oraz 4 m³/osobę dla wody ciepłej.
4. W przypadku straty powstałej wskutek awarii na instalacji doprowadzającej wodę do mieszkań niezawinionej przez żadnego z właścicieli lokali, powstałej pomiędzy licznikiem głównym a licznikami zainstalowanymi w poszczególnych lokalach, strata ta obciąża koszty eksploatacyjne Spółdzielni.
5. Wielkość straty powstałej w wyniku awarii określa się poprzez porównanie zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym z zużyciem wody w adekwatnym okresie rozliczeniowym z roku poprzedniego.

6. Jeżeli w budynku dokonano prawidłowego odczytu liczników we wszystkich lokalach, w przypadku gdy koszt zakupu wody naliczony wg faktur wystawionych, w danym okresie rozliczeniowym, przez dostawcę wody (MPWiK), przewyższa sumę należności za wodę zużytą w lokalach, powstała strata obciąża koszty eksploatacyjne danej nieruchomości budynkowej.
7. W przypadku gdy koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków naliczony według faktur wystawionych w danym okresie rozliczeniowym przez dostawcę wody (MPWiK) będzie niższy niż suma należności za wodę zużytą w lokalach, to powstała nadpłata zasili fundusz eksploatacyjny danej nieruchomości budynkowej.
8. W przypadku straty powstałej wskutek udowodnionego uszkodzenia części wspólnych instalacji wodnej, a przez to wycieku wody w instalacji wewnętrznej pomiędzy licznikiem głównym a licznikami w mieszkaniach, sprawca uszkodzenia zostanie obciążony kosztami wynikającymi z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań legalizowanych, zaplombowanych oraz prawidłowo działających urządzeń pomiarowych, pomniejszoną o ilość wody zużytej na cele utrzymania części wspólnej budynku.

§ 12

Podziału kosztów związanych z odprowadzeniem ścieków dokonuje się na podstawie ilości zużytej wody zimnej i ciepłej w lokalu analogicznie jak dla wody zimnej.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA DOSTARCZANIE WODY ORAZ ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW.

§ 13

Podstawę do ustalania zaliczkowych opłat dla poszczególnych lokali mieszkalnych stanowi ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 14

Wysokość stawek opłat zaliczkowych ustala się w oparciu o taryfę dostawcy i ilości wody zużywanej w lokalu.

§ 15

Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen), dokonuje się korekty zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków bez konieczności podejmowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową uchwały w tej sprawie.

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do powiadomienia wszystkich mieszkańców o zmianie cen za dostawę wody.

§ 16

Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę wody do lokali oraz odprowadzenie ścieków, powstaje z dniem wydania decyzji (spisaniem umowy kupna/najmu lokalu) na objęcie lokalu bez względu na to, kiedy nastąpiło faktyczne zasiedlenie lokalu.

§ 17

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem sprzedaży lokalu innemu podmiotowi fizycznemu lub prawnemu, dokonanej w formie aktu notarialnego albo przekazania go w dowolnej innej formie, następcy prawnemu i po zgłoszeniu tego faktu administratorowi budynku (akt notarialny lub protokół przekazania lokalu).

§18

Indywidualny odbiorca jest zobowiązany do uregulowania wszelkich należności wynikających z rozliczenia wody, a ewentualna nadpłata zostanie mu zwrócona po zakończeniu rozliczenia zużycia wody na koniec okresu rozliczeniowego, zgodnie z zapisem §7, a w przypadku gdy koszty dostawy wody do lokalu przewyższają wpłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego pokrycia różnicy kosztów.

VI. UWAGI KOŃCOWE.

§ 19

Właściciel lub najemca lokalu mający zastrzeżenia dotyczące dokonanego rozliczenia może wnieść, w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia, reklamację do administratora nieruchomości, a administrator ma obowiązek w ciągu kolejnych 7 dni rozpatrzyć wniesioną reklamację

§ 20

Spółdzielni Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo zmiany powyższych zasad rozliczeniowych w przypadku nowelizacji obowiązujących w tym przedmiocie przepisów (ustaw, rozporządzeń, norm).

§ 21

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą nr 1/2017 z dnia 26.01.2017, Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Za Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej:

Przewodniczący:

Sławomir Sapkowski
/Sławomir Sapkowski/

Sekretarz:

Zenon Pawlak
/Zenon Pawlak/

OK