

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Tekst jednolity obejmujący:

Tekst pierwotny z dn. 22.10.2013 r.; Aneks nr 1 z dn. 28.01.2014 r.; Aneks nr 2 z dn. 26.06.2014 r.; Aneks nr 3 z dn. 15.05.2015 r.; Aneks nr 4 z dn. 30.06.2016 r.; Aneks nr 5 z dn.29.12.2016r., Aneks nr 6 z 27.11.2018r.

I. PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001 r., poz. 747 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 z 2001 r., poz. 636 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Uchwała Nr 7 z dnia 28.06.2002 r. Zebrania Przedstawicieli Członków Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie okresowej legalizacji wodomierzy zimnej i ciepłej wody w zasobach mieszkaniowych Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz ustalenia opłaty za nielegalny pobór wody w lokalu.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin obowiązuje Ostrołęcką Spółdzielnię Mieszkaniową w Ostrołęce, zwaną dalej Spółdzielnią oraz użytkowników lokali korzystających ze zbiorowego zaopatrzenia w ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna posiadająca jeden z tytułów prawnych do lokalu:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - prawo odrębnej własności lokalu,
 - najem lokalu na podstawie zawartej umowy,lub osoba fizyczna lub prawna, czasowo nie posiadająca tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
- b) mieszkaniec - każda osoba zamieszkała w lokalu,
- c) wodomierz główny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody do budynku zainstalowany na przyłączy wodociągowym. Według jego wskazań Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody tj. OPWiK,

- d) wodomierz indywidualny - przyrząd pomiarowy z modułem radiowym mierzący ilość dostarczonej wody ciepłej lub zimnej do lokalu, posiadający legalizację, odbiór techniczny i dokumentację odbioru wykonane przez służby Spółdzielni, oplombowanie wykonane przez służby Spółdzielni. Moduł radiowy – urządzenie do odczytu wskazań licznika wodomierza, gromadzenia i przesyłu drogą radiową danych,
- e) rozliczenie zużycia wody - dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz wysokość nadpłaty lub niedopłaty za dany okres rozliczeniowy,
- f) budynek- budynek lub zespół budynków wielolokalowych, mieszkalnych lub użytkowych, zasilanych w wodę zimną, z jednego przyłącza wodociągowego, na którym zamontowano wodomierz główny,
- g) lokal wyposażony w wodomierze - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe - wodomierze indywidualne.

§ 3

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
 2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy Dostawcą a odbiorcami - użytkownikami lokali. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków mogą być pobierane przez Spółdzielnię tylko w wypadkach, gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z Dostawcą.
 3. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków przez Spółdzielnię z Dostawcą są wskazania wodomierzy głównych oraz aktualnie obowiązujące taryfy opłat za wodę i ścieki.
 4. Ilość pobranej wody zimnej równa się ilości odprowadzonych ścieków, z wyjątkiem podliczników - wodomierzy służących do pomiaru ilości wody zużytej do utrzymania terenów zieleni.
 5. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków ewidencjonowane są w podziale na budynki mieszkalne i użytkowe, indywidualnie dla każdego budynku.
 6. Podstawą ustalenia kosztów zużycia wody jest ilość zużytej wody według wskazań wodomierzy głównych z podziałem na :
 - wodę zużytą przez użytkowników lokali użytkowych usytuowanych w mieszkaniach i innych pomieszczeniach, np. piwnice, Xlp.,
 - wodę zużytą do utrzymania terenów zielonych Spółdzielni,
 - wodę pobraną na cele eksploatacyjne i utrzymanie czystości budynku i terenów przyległych,
 - wodę zużytą przez użytkowników lokali mieszkalnych.
 7. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się odrębnie na wszystkich użytkowników lokali według wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, z uwzględnieniem ilości wody (różnicy) wynikającej z rozliczenia wodomierza głównego z wodomierzami indywidualnymi, z zastrzeżeniem ust.7a.
- 7a. W budynku użytkowym przy ul.gen.J.Hallera 13a, koszty zużycia wody i

odprowadzania ścieków rozlicza się następująco:

- 1)** dla potrzeb utrzymania czystości budynku (do obciążenia kosztów eksploatacji budynku), przeznaczona się 20% ilości wody i odprowadzonych ścieków, wynikających z sumy wskazań wodomierzy zamontowanych w pomieszczeniach sanitariatów wspólnych,
 - 2)** dla lokali nie wyposażonych w indywidualne sanitariaty – według wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, z uwzględnieniem 80% ilości wody i odprowadzonych ścieków z pomieszczeń sanitariatów wspólnych, rozliczonych proporcjonalnie do ilości lokali których użytkownicy korzystają z sanitariatów wspólnych, oraz z uwzględnieniem różnicy ilości wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych,
 - 3)** dla lokali wyposażonych w indywidualne sanitariaty – według wskazań wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem różnicy ilości wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.
8. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami z tytułu zużycia wody zimnej odprowadzenia ścieków w każdym budynku dokonuje się według następujących zasad:
- lokale wyposażone w indywidualne wodomierze - na podstawie sumy ich wskazań (zużycia zimnej i ciepłej wody) potwierdzonych wystawionymi odczytami stanów wodomierzy z uwzględnieniem ilości wody z różnicy wynikającej z rozliczenia wodomierza głównego z wodomierzami indywidualnymi, oraz z uwzględnieniem opłaty za odczyt wodomierzy indywidualnych, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - lokale mieszkalne, w których użytkownik nie udostępnił lokalu celem dokonania montażu, legalizacji lub wymiany wodomierzy - na podstawie ryczałtu, o którym mowa w §7 niniejszego regulaminu,
 - lokale użytkowe nie wyposażone w indywidualne wodomierze na podstawie ustalonego ryczałtu.
9. Opłaty miesięczne za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych stanowią zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Całkowite koszty ustalone wg § 3 ust. 8, według odczytów wodomierzy lokalowych, podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 10.
- a) Zaliczkowe opłaty miesięczne ustala się na podstawie średniego zużycia wody w danym lokalu za poprzednie dwa okresy rozliczeniowe, w zaokrągleniu do 0,5m³ oraz aktualnych stawek opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
 - b) Zmiana zaliczkowej opłaty miesięcznej z tytułu aktualizacji średniego zużycia wody o którym mowa w pkt. a, może nastąpić raz w roku, z zastrzeżeniem pkt. c, a decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
 - c) W przypadku gdy po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie stwierdzone, że niedopłata lub nadpłata z tytułu rozliczenia zużycia wody z liczników indywidualnych, w dwóch ostatnich okresach rozliczeniowych jest wyższa od 100 zł, Spółdzielnia ma

prawo ponownie dokonać zmiany wysokości opłaty zaliczkowej dostosowując ilość wody do średniego zużycia z analizowanego okresu.

- 10a. W przypadku zmiany użytkownika lokalu – dla nabywcy lokalu ustala się opłaty zaliczkowe na podstawie ilości osób zgłoszonych do zamieszkania i ryczałtowo ustalonego zużycia zimnej wody – 3 m³ na jedną osobę miesięcznie, w tym: 1 m³ na podgrzanie i 2 m³ zimnej wody.
11. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie na podstawie pisemnie uzasadnionego wniosku użytkownika lokalu lub w przypadku zmiany przez dostawcę wody stawek opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
12. Skreślony.
13. Koszty wynikające z różnicy, o której mowa w art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, pomiędzy kosztami zakupu wody według wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych, (tzw. uchył) rozlicza się z użytkownikami lokali – proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach budynku.
14. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się kwartalne okresy rozliczeniowe zużycia wody i odprowadzenia ścieków, tj.:
 - od 01 stycznia do 31 marca,
 - od 01 kwietnia do 30 czerwca,
 - od 01 lipca do 30 września,
 - od 01 października do 31 grudnia każdego roku.
15. Skreślony.
16. W przypadku zmiany ceny za dostarczaną wodę lub odprowadzane ścieki przez dostawcę wody w trakcie okresu rozliczeniowego, do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przyjmuje się cenę średnią ustaloną z tego okresu.

III. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ

§ 4

1. Odczytu wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się drogą radiową, bez konieczności wchodzenia do lokalu, w okresach kwartalnych tj. na koniec marca, czerwca, września i grudnia każdego roku kalendarzowego.

§ 5

1. W przypadku stwierdzenia postępu lub cofania się wodomierza, z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę zostanie ustalona następująco:
 - dla użytkownika, który był dotychczas rozliczany za zużycie wody - należność za pobraną wodę za okres od ostatniego prawidłowego odczytu obliczana będzie według średnio dobowego zużycia wody ustalonego z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych z prawidłowym odczytem, a w przypadku rozliczenia tylko jednego okresu- z tego okresu,

- dla użytkownika, który nie był rozliczony za żaden okres rozliczeniowy - należność za pobraną wodę zostanie rozliczona łącznie z kolejnym okresem rozliczeniowym i obliczona będzie według średnio dobowego zużycia wody na podstawie odczytu dokonanego w kolejnym okresie rozliczeniowym.
- 2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia modułu radiowego, z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, podstawą do naliczania należności za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu będzie odczyt wskazań bezpośrednio z wodomierza, dokonany w lokalu przez służby Spółdzielni, w obecności użytkownika lokalu (z odczytu stanu wodomierza zostanie spisany protokół).
- 3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od reguł zawartych w § 5, ust.1 i 2 i zastosować rozliczenie, które będzie w jego ocenie najbardziej adekwatne do stanu faktycznego.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i wniesionych opłat zaliczkowych zostanie dokonane indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego:
 - w terminie 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego kończącego się na dzień 31 marca każdego roku,
 - w terminie 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego kończącego się na dzień 30 czerwca każdego roku,
 - w terminie 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego kończącego się na dzień 30 września każdego roku,
 - w terminie do 31 marca roku następnego, po zakończeniu okresu rozliczeniowego kończącego się na dzień 31 grudnia każdego roku.
- 1a. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, za cały okres rozliczeniowy Spółdzielnia rozliczy koszty dostawy wody i wniesione na ten cel opłaty zaliczkowe z użytkownikiem nabywającym lokal.
2. Przez skuteczne doręczenie rozliczenia uważa się dostarczenie dokumentów do skrzynki pocztowej użytkownika lokalu.
3. Nadpłata z tytułu rozliczenia zostanie zaliczona na bieżące opłaty eksploatacyjne, a w przypadku występowania zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych – na spłatę najstarszego zadłużenia.
4. Niedopłatę z tytułu rozliczenia należy uregulować przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej, jednak nie później niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 7

Użytkownik lokalu, który uniemożliwi zamontowanie, wymianę lub legalizację wodomierzy będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w formie ryczaftu, w ilości:

- za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków - 7 m³/1 osobę/miesiąc,
 - za podgrzanie wody - 3 m³/1 osobę/miesiąc,
- według aktualnie obowiązujących w Spółdzielni opłat i taryf.

§ 8

W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości wskazań wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie ekspertyzy technicznej urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu wodomierza, koszt ekspertyzy poniesie Spółdzielnia. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza, spowoduje obciążenie za zużycie wody i odprowadzenia ścieków według średniodobowego zużycia wody z dwunastu poprzednich miesięcy, za okres od dnia ostatniego odczytu do dnia zamontowania sprawnego wodomierza.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - b) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy. Zmiana może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - c) nie naruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej,
 - d) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu sprawdzenia, wymiany, odczytu ich wskazań,
 - e) niezwłocznego informowania Działu Gospodarki Zasobami o fakcie zatrzymania wodomierza (brak wskazań zużycia wody) lub innych nieprawidłowościach,
 - f) udostępniania lokalu upoważnionym służbom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń lub odcięcia dostawy wody,
 - g) niezwłocznego usuwania wszelkich przecieków na instalacji wewnętrznej i urządzeniach poboru wody w lokalu, w ramach obowiązku utrzymania w/w urządzeń w należnym stanie technicznym,
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo upoważnionym służbom Spółdzielni (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.
3. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji i urządzeń do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych wodomierzy, legalizacją oraz oplombowaniem.

§ 10

Skreślony

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Do służb Spółdzielni uprawnionych do przeprowadzenia kontroli i innych czynności zalicza się:
 - a) Kierownika Administracji Osiedla, mistrza, administratora,
 - b) konserwatorów,
 - c) inne osoby działające na zlecenie Spółdzielni na podstawie upoważnienia.

2. Na Spółdzielni ciąży następujące obowiązki:
 - a) Dokonywanie okresowych legalizacji wodomierzy.
 - b) Wymiany wodomierzy, modułów radiowych.
 - c) Dokonywanie oplombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających demontażu wodomierza.
 - d) Powiadamianie użytkowników lokali poprzez zamieszczenie informacji w tablicach ogłoszeń, na klatkach schodowych budynków i w siedzibie Spółdzielni, o zmianie taryf opłat za wodę i ścieki.
 - e) Kontrolowanie prawidłowości pracy wodomierzy podczas odczytów i innych niż wymienione wyżej czynności.

VI. NALICZENIE OBCIĄŻENIA ZA ZUŻYCIĘ WODY W PRZYPADKACH NIELEGALNEGO POBORU WODY ORAZ DZIAŁANIA NA SZKODĘ OSÓB TRZECICH.

§ 12

1. Za nielegalny pobór wody uznaje się w szczególności:
 - 1) pobór wody z pominięciem urządzeń pomiarowych,
 - 2) naruszenie urządzeń pomiarowych polegające w szczególności na:
 - a) demontażu urządzeń pomiarowych,
 - b) powstrzymaniu biegu urządzeń pomiarowych poprzez ingerencję z zewnątrz,
 - c) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych lub monerskich,
 - d) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy wodomierza (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),
 - e) ingerencji w moduł radiowy, poprzez podejmowanie działań uniemożliwiających przesyłanie właściwego sygnału radiowego z modułu wodomierza, w celu odczytania jego wskazań i innych funkcji,
 - f) inne, wyżej nie wymienione naruszenia urządzeń.

2. Za nielegalny pobór wody o którym mowa w § 12 ust.1, pkt.1), Spółdzielnia dokona obciążenia opłatą ryczałtową za zużycie wody w lokalu, za okres od ostatniego prawidłowego odczytu w ilości 7 m³ miesięcznie na jedną osobę zamieszkujejącą w lokalu.

3. Za nielegalny pobór wody o którym mowa w § 12 ust.1, pkt.2), Spółdzielnia dokona obciążenia:
 - a) opłatą za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalu za okres od ostatniego prawidłowego odczytu, obliczoną ze średnio dobowego zużycia wody z ostatniego okresu rozliczeniowego z prawidłowym odczytem,
 - b) opłatą za wymianę uszkodzonych urządzeń.
4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od reguł zawartych w § 12, ust.2 i 3 i zastosować obciążenie, które będzie w jego ocenie najbardziej adekwatne do stanu faktycznego.

VII. ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

§ 13

1. W przypadku nie wnoszenia opłat zaliczkowych z tytułu poboru wody i odprowadzenia ścieków za okres dłuższy niż 3 miesiące Spółdzielnia może dokonać odcięcia dostawy ciepłej wody.
2. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.
3. W przypadku uporczywego utrudniania wejścia do lokalu w celu odcięcia dopływu wody lub dokonania kontroli wodomierzy, Spółdzielnia może podjąć inne skuteczne działania dozwolone przepisami prawa.

VIII. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI.

§ 14

1. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty:
 - a) Wymiany, legalizacji wodomierzy i napraw wynikających z przyczyn ich nieprawidłowego użytkowania,
 - b) ekspertyzy technicznej w przypadku potwierdzenia uszkodzenia wodomierza świadczącego o zamierzonym działaniu czynników zewnętrznych mogących mieć wpływ na prawidłową pracę tych urządzeń,
 - c) odłączenia i ponownego podłączenia dopływu wody,
 - d) wymiany, napraw nakładki radiowej wynikających z przyczyn ich nieprawidłowego użytkowania.
2. W przypadku stwierdzenia:
 - a) nielegalnego poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego,
 - b) ingerencji w prawidłowość wskazań urządzenia pomiarowego,
 - c) ujawniania przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu pokrywa koszty doprowadzenia instalacji wodociągowej i urządzeń do stanu pierwotnego.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 16

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 101 z dnia 22.10.2013 r. wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r. i z tym dniem traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 01.10.2008 r.

Zmiany do Regulaminu wprowadzono:

- Aneksem nr 1 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 5 z dn. 28.01.2014 r.,
- Aneksem nr 2 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 23 z dn. 26.06.2014 r.,
- Aneksem nr 3 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 17 z dn. 15.05.2015 r.,
- Aneksem nr 4 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 36/06/2016 z dn. 30.06.2016 r.
- Aneksem nr 5 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 61/12/2016 z dn. 29.12.2016r.
- Aneksem nr 6 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 35/11/2018 z dn. 27.11.2018r.