

Regulamin
ustalania opłat i rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ścieków bytowych
w zasobach Świebodzińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świebodzinie

Na podstawie § 43 ust 1 litera „r” Statutu Świebodzińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwała się, co następuje:

§ 1

Postanowienia wstępne

1. Celem niniejszego regulaminu jest zapewnienie jednolitych zasad postępowania przy ustalaniu opłat i sposobu rozliczenia dla pokrycia kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków bytowych.
2. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dla lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach bądź pozostających w zarządzie Spółdzielni.
3. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną dla rozliczeń kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków bytowych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych budynków administrowanych i zarządzanych przez Świebodzińską Spółdzielnię Mieszkaniową w Świebodzinie.

§ 2

Postanowienia ogólne - określenia

Ileokroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

- a) „**użytkownika lokalu**”, „**użytkownika**” – obejmuje się tymi określeniami Członka Spółdzielni, osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni któremu przysługuje prawo do lokalu, właściciela lokalu wyodrębnionego niezależnie od tego, czy jest on Członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- b) „**opomiarowaniu**” – rozumie się przez to dostarczanie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych;
- c) „**Spółdzielni**” – rozumie się przez to Świebodzińską Spółdzielnię Mieszkaniową w Świebodzinie;
- d) „**wodomierzu głównym**” – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na przyłączy wodociągowym nieruchomości odbiorcy usług, gdzie przyłączy wodociągowe stanowi odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- e) „**podwodomierzu**”, „**urządzeniu pomiarowym**” – rozumie się przez to wodomierz z modułem radiowym firmy z którą Spółdzielnia posiada aktualnie zawartą umowę na wymianę i montaż wodomierzy oraz oprogramowanie do ich odczytu, zainstalowany w lokalu lub poza lokalem, a niebędący wodomierzem głównym;
- f) „**ściekach bytowych**” – rozumie się przez to wody zużyte na cele bytowe lub gospodarcze w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest sumie ilości zużycia wody zimnej i ciepłej;
- g) „**ZWKiUK**” – rozumie się przez to Zakład Wodociągów Kanalizacji i Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Świebodzinie
- h) „**lokalu opomiarowanym**” – rozumie się przez to lokal, w którym na wszystkich przyłączach wody zimnej i ciepłej są podwodomierze zakupione i zamontowane na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną, których odczyt jest dokonywany zdalnie za pomocą licencjonowanego oprogramowania dostarczonego przez tą firmę;
- i) „**lokalu nieopomiarowanym**” – lokal, w którym brak jest zainstalowanego podwodomierza lub lokal, w którym przyłącza wody zimnej i ciepłej są wyposażone w podwodomierze inne niż opisane w pkt „h)” a także gdy zamontowany przez Spółdzielnię podwodomierz uległ uszkodzeniu.
- j) „**części wspólnej instalacji wodno - kanalizacyjnej**” – rozumie się przez to te części instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników, lecz stanowią współwłasność wszystkich użytkowników w budynku. W przypadku instalacji wodnej granicą części wspólnej są pierwsze od strony instalacji wspólnej gwinty zaworów odcinających instalację wspólną od instalacji lokalu, a w przypadku instalacji kanalizacyjnej, granicą części wspólnej są kielichy trójników, osadzonych na pionie głównym kanalizacji, do których przyłączona jest instalacja wychodząca z lokalu.

- k) „osobie zamieszkałej” – uważa się za taką każdą osobę stale korzystającą z lokalu (przebywającą w lokalu), niezależnie od dochowania obowiązku meldunkowego;
- l) „normie zużycia wody” – rozumie się przez to przeciętne, miesięczne normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców określone w tabeli Nr 1 i w tabeli Nr 3 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. 2002.8.70 z 31.01.2002).

§ 3

Zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

1. Niniejszy regulamin nie obejmuje rozliczeń kosztów podgrzania wody ciepłej, gdyż jest to unormowane Regulaminem rozliczania ciepła i ciepłej wody.
2. Wysokość podlegających rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych do budynku określa się wyłącznie na podstawie faktur VAT wystawionych przez ZWKiUK.
3. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków bytowych rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, a użytkownicy lokali znajdujących się w danym budynku zobowiązani są do ich pokrycia w częściach przypadających na ich lokale. Rozliczenia z tytułu zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków dokonywane są w okresach kwartalnych.
4. Spółdzielnia ustala i pobiera od użytkowników lokali na poczet kosztów, o których mowa z pkt. 3, opłaty zaliczkowe. Opłaty te pobierane są przez 3 miesiące. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje w oparciu o dokonane odczyty podwodomierzy rozliczenie kosztów i zaliczek, gdzie niedopłata podlega wyrównaniu w terminie do końca kolejnego okresu rozliczeniowego, a nadwyżka podlega zaliczeniu na poczet przyszłych opłat. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka będzie przelana na wskazany rachunek bankowy w terminie 7 dni od daty złożenia wniosku, jeżeli w dacie wniosku nie zalega on z opłatami. Za opóźnienie w wyrównaniu niedopłaty Spółdzielnia jest upoważniona do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Zaliczki winny być uiszczane co miesiąc w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za opóźnienie w uiszczeniu zaliczek Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Oprócz kosztów opisanych w pkt. 3 użytkownicy lokali wnoszą opłatę abonamentową za wodomierz główny, która rozliczana jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości tych lokali w danym budynku. W/w opłata abonamentowa wynika z faktur VAT wystawionych przez ZWKiUK i jest jednym ze składników opłat za lokale.
7. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali comiesięczną opłatę wodomierzową, obejmującą koszty zakupu, wymiany i odczytu podwodomierzy, rozłożone na 60 miesięcy.
8. O obowiązującej wysokości zaliczek za wodę zimną i ścieki bytowe Spółdzielnia winna powiadomić użytkowników lokali nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego okres rozliczeniowy.
9. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych), Spółdzielnia może dokonać korekty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów także w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. W przypadku konieczności dokonania takiej korekty Spółdzielni nie wiążą terminy wskazane w §3 pkt 8;
10. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie, dokonuje się na podstawie odczytów stanu wodomierza głównego oraz zdalnego odczytu stanów podwodomierzy wody zimnej i ciepłej, zainstalowanych w lokalach oraz częściach wspólnych budynku.

11. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków bytowych nie zobowiązuje spółdzielni do zawierania odrębnych umów rozliczeniowych z indywidualnymi odbiorcami w lokalach lub częściach wspólnych budynku.
12. Koszt zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków dla lokali położonych w budynkach w pełni opomiarowanych ustala się dla poszczególnych lokali jako iloczyn zużycia wody, wynikający z odczytów podwodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz stawek (wody zimnej i ścieków bytowych) wynikających z faktur ZWKiUK i powiększa się o (przypadającą na lokal proporcjonalnie) część kosztów poniesionych na pokrycie różnic między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą zużycia wody wykazaną przez wskazania podwodomierzy wody zimnej i ciepłej w budynku, w proporcji obliczanej do zużycia wody. Jeżeli suma zużycia wody wykazana przez wskazania podwodomierzy jest większa od wskazań wodomierza głównego, nadwyżkę rozlicza się proporcjonalnie.
13. Lokale niewyposażone w podwodomierze z modułem radiowym, opisane w § 4 pkt 1, Spółdzielnia rozlicza jak lokale nieopomiarowane według schematu opisanego w § 3 pkt 14.
14. W budynkach, w których część lokali jest opomiarowana, a część nieopomiarowana, rozliczenie następuje w sposób następujący: koszt zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków bytowych w lokalach wyposażonych w podwodomierze ustala się dla użytkowników lokali opomiarowanych jako iloczyn zużycia wody zimnej i ścieków bytowych, wynikającego z odczytów podwodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz stawek dot. wody i ścieków bytowych wynikających z faktur ZWKiUK, zaś Użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków opłatę, które wylicza się w oparciu o koszty obejmujące różnicę in minus między wskazaniami wodomierza głównego a sumą zużycia wody wykazaną przez wskazania podwodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach opomiarowanych, rozliczaną z zastosowaniem norm zużycia wody.

§ 4

Zasady dokonywania wymiany, kontroli i odczytu podwodomierzy

1. W zasobach Spółdzielni mogą być zamontowane wyłącznie podwodomierze zakupione i zamontowane w oparciu o umowę zawartą przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną, których odczyt jest dokonywany zdalnie za pomocą licencjonowanego oprogramowania dostarczonego przez tą firmę.
2. Podwodomierze zamontowane w indywidualnych lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości podlegają legalizacji.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania podwodomierzy oraz ich wymiany lub kontroli. Osoba dokonująca czynności serwisowych i kontrolnych powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez Spółdzielnię. Czynność serwisowa polega na wymianie podwodomierzy na urządzenia z odczytem radiowym posiadające ważną legalizację, na wszystkich ujęciach wody w lokalu. Wymiany podwodomierzy dokonuje się przed upływem daty ważności legalizacji. Wymienione podwodomierze podlegają oplombowaniu przez Spółdzielnię. Podczas montażu podwodomierza, użytkownik lokalu pisemnie potwierdza dokonanie jego odczytu wzrokowego oraz sprawdzenie stanu plomb założonych na podwodomierzu.
4. Niedopełnienie obowiązku lub uniemożliwienie przez użytkownika lokalu dokonania czynności wskazanych w pkt. 4, skutkować będzie rozliczeniem lokalu tak, jak lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 14.
5. W przypadku podejrzenia uszkodzenia podwodomierza i braku możliwości jego odczytu zdalnie, obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania odczytów tych podwodomierzy wzrokowo oraz ich wymiany lub kontroli. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez Spółdzielnię. Osoba dokonująca odczytu oraz czynności serwisowych sporządza notatkę, pozostawiając jej kopię użytkownikowi lokalu. Na żądanie użytkownika lokalu złożone w ciągu trzech dni od sporządzenia notatki dokonuje się komisyjnej kontroli

wadliwego urządzenia. Notatka taka bądź protokół komisyjnej kontroli stanowią podstawę do wdrożenia rozliczeń jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 14.

6. Jeśli użytkownik lokalu uniemożliwia przeprowadzenie odczytu wzrokowego uszkodzonego podwodomierza, jego wymiany lub kontroli, osoba dokonująca odczytu wymiany lub kontroli sporządza notatkę, doręczając jej kopię użytkownikowi lokalu bądź pozostawiając ją w skrzynce oddawczej użytkownika lokalu. Notatka taka stanowi podstawę do wdrożenia rozliczeń przewidzianych jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 14.
7. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, uniemożliwiającej wykonanie czynności opisanych w pkt. 3, pozostawia się w skrzynce oddawczej użytkownika lokalu zawiadomienie z pouczeniem o możliwości uzgodnienia dodatkowego terminu wykonania tej czynności. W razie niezgodnienia takiego terminu w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia bądź jego niedotrzymania, poczynszy od nowego okresu rozliczeniowego wdrażane są dla tego lokalu rozliczenia przewidziane jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 14.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest do ochrony urządzeń pomiarowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania, jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w odpowiedniej Administracji Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika urządzeń pomiarowych, bądź plomb zabezpieczających te urządzenia, wszelkie koszty związane z usunięciem usterek bądź ponownym oplombowaniem urządzeń ponosi użytkownik, a lokal jego rozliczany jest jako nieopomiarowany z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 14.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do podwodomierzy w razie awarii, potrzeby ich wymiany lub odczytu.

§ 5

Odczyty podwodomierzy i warunki rozliczenia wody zimnej i ścieków bytowych w przypadku zmiany właściciela lokalu użytkowego.

1. W przypadku sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Zbywca i Nabywca spisują wzajemny protokół o stanie podwodomierzy. Następca obowiązany jest wpłacać opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej dla poprzednika, w rozliczeniu natomiast obciążenia są rozdzielane między poprzednika i następcę z uwzględnieniem dokonanego odczytu pośredniego oraz wniesionych opłat zaliczkowych. W razie braku odczytów pośrednich wyliczona w zwykłym trybie niedopłata obciąża nabywcę, który także jest uprawniony do nadpłaty.
2. Rozliczenie zużycia wody dokonywane będzie w terminie 3 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego:
 - a) w przypadku wystąpienia niedopłaty, Zobowiązany winien uregulować ją w całości, jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej (przy zachowaniu terminu);
 - b) w przypadku wystąpienia nadpłaty, użytkownik ma prawo uwzględnić ją przy regulowaniu bieżących należności lub zaproponować inną formę jej rozliczenia;
 - c) wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń;
 - d) indywidualne rozliczenie nastąpi po upływie pełnego okresu rozliczeniowego.
3. Dla indywidualnych odbiorców, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisanego w niniejszym regulaminie, stosuje się zasady rozliczeń przewidzianych jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 14.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie przepisy: ustawy Prawo Spółdzielcze Dz. U. 2021 poz. 648, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2021 poz. 1208, ustawy o własności lokali 2021 poz. 1048, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Dz. U. 2020 poz. 2028, Prawo o miarach Dz. U. 2021 poz. 2068, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody Dz. U. 2002 nr 8 poz. 70 z 31.01.2002 r., Kodeks Cywilny oraz Statut Spółdzielni.
2. Niniejszy regulamin zamieszcza się do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem www.ssm.swiebodzin.pl oraz w pliku pdf z możliwością pobrania jego treści elektronicznie.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.02.2023 r. w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Nr 2/2023 z 16.01.2023 r.