

Regulamin
rozliczania wody zimnej i ścieków w lokalach pozostających
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej " OŚWIECENIA " w Krakowie

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.);
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie;
3. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. 2015.139 późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach. (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 884).

SŁOWNICZEK

Ileokroć w niniejszym Regulaminie mowa jest o:

- 1) **Dysponencie lokalu** – należy przez to rozumieć: osoby fizyczne lub prawne będące członkami spółdzielni, właścicielami lokali, osobami posiadające własnościowo spółdzielcze prawo do lokalu, najemcami lokali oraz osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, dysponujące lokalem pozostającym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie;
- 2) **budynku** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
- 3) **lokalu**, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy w rozumieniu niniejszego Regulaminu;
- 4) **lokalu mieszkalnym**, należy przez to rozumieć pozostający w zasobach Spółdzielni lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych;
- 5) **lokalu użytkowym**, należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej w szczególności w zakresie usług, produkcji, handlu, biurową, artystyczną oraz wyodrębniony garaż,
- 6) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć te części nieruchomości które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, w szczególności fundamenty, ściany nośne, kanały wentylacyjne i spalinowe, stropy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji, rynny, rury spustowe, ofasowania;
- 7) **subliczniku** – należy przez to rozumieć indywidualny wodomierz zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej wodę do lokalu lub wodomierz na instalacji wodnej rozprowadzającej wodę po budynku;
- 8) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Oświecenia” w Krakowie.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Wszystkie ujęcia zimnej wody w Lokalach oraz w częściach wspólnych budynków pozostających w zasobach Spółdzielni winny być opomiarowane. Opomiarowania dokonuje Spółdzielnia.
2. Koszty opomiarowania rozlicza Spółdzielnia z właściwych funduszy.
3. Należności z tytułu dostawy wody zimnej i odbioru ścieków stanowią:
 - a) należności za zużycie według wskazań wodomierzy głównych MPWiK;
 - b) opłata abonamentowa za wodomierz główny MPWiK;
 - c) inne elementy kalkulacyjne MPWiK w przypadku ich wprowadzenia.

4. Do rozliczania kosztów wody i ścieków z użytkownikami lokali stosowane są stawki i taryfy zgodne ze stawkami stosowanymi przez MPWiK w Krakowie.
5. Zużycie wody w lokalach wyposażonych w subliczniki podłączone do wodomierza głównego dla tej grupy rozliczane są wg wskazań subliczników. Szczegółowe zasady rozliczenia określa § 5 niniejszego Regulaminu.
6. Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych rozliczane jest wg ilości osób zamieszkujących lokale i ustalonej normy zużycia wody w m³/osobę. Szczegółowe zasady rozliczenia określa § 5 niniejszego Regulaminu.
7. Garaże „Enklawa” A rozliczane są wg powierzchni użytkowej garażu wg wskazań wodomierza MPWiK.

§ 2

Charakterystyka ustalania i rozliczania należności zużytej wody zimnej i odprowadzania ścieków

Rozliczenie na budynki odbywa się w zależności od rozwiązań technicznych:

- 1) **na budynek** – jako suma zużycia wg wszystkich zamontowanych wodomierzy MPWiK na danym budynku;
- 2) **woda z hydroforni** – budynkami wedle zasad, o których mowa w pkt 1, przy uwzględnieniu wskazań zużycia na subliczniku wody hydroforowej zamontowanym na dany budynek. Różnica wykazana pomiędzy licznikiem głównym wody hydroforowej, a sumą subliczników hydroforowych w danych budynkach rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia wykazanego na sublicznikach poszczególnych budynków.

§ 3

Rozliczenie opłaty abonamentowej

1. Wysokość „opłaty abonamentowej” obciąża wszystkich dysponentów Lokali według stawek MPWiK.
2. Opłata abonamentowa rozliczana jest co najmniej raz w roku wraz z rozliczeniem za zużycie wody i odprowadzenie ścieków. Różnice wynikające z rozliczenia opłaty abonamentowej doliczane są do kosztów zużycia wody.

§ 4

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne budynki.

Rozliczenie na poszczególne budynki oraz części wspólne budynków odbywa się wg. odrębnych zasad dla:

- 1) budynków w których wszystkie lokale są wyposażone w subliczniki – lokale opomiarowane;
- 2) budynków w których część lokali nie jest wyposażona w indywidualne subliczniki – lokale nieopomiarowane.

§ 5

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale oraz części wspólne budynków:

1. W budynkach o których mowa w § 4 pkt 1) koszty dzieli się na:
 - 1) koszty obciążające Dysponentów lokali wg wskazań subliczników w ich lokalach;
 - 2) koszty wspólne nieruchomości, obciążające koszty eksploatacji wg wskazań subliczników,
 - 3) różnice występujące pomiędzy kosztami zużycia wody z rozliczenia z MPWiK, a sumą kosztów przypadających na poszczególne lokale i część wspólną nieruchomości.

2. W budynkach o których mowa w § 4 pkt. 2) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków dzieli się na:
 - 1) koszty obciążające Dysponentów lokali wg wskazań subliczników w ich lokalach,
 - 2) koszty obciążające Dysponentów lokali nieopomiarowanych, wg ustalonej normy zużycia,
 - 3) koszty wspólne nieruchomości obciążające koszty eksploatacji wg wskazań subliczników Spółdzielni,
 - 4) różnice występujące pomiędzy kosztami zużycia wody z rozliczenia z MPWiK, a sumą kosztów przypadających na poszczególne lokale opomiarowane i lokale nieopomiarowane oraz część wspólną nieruchomości.
3. Różnice w kosztach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 rozlicza się w równych częściach na poszczególne lokale i część wspólną nieruchomości w danym budynku, z uwzględnieniem ponoszenia przez operatora, dokonującego odczytów liczników, kosztów różnicy przekraczających 4 %, na warunkach ustalonych w umowie z operatorem.
4. Różnice w kosztach, o których mowa w ust. 2 pkt 4, rozlicza się w równych częściach na lokale nieopomiarowane.
5. Koszty zużycia wody z tytułu przeprowadzanych prac obciążają odpowiednio wykonawców robót budowlanych lub zleceńbiorców według wskazań sublicznika. Wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub organizacyjnymi, np. mycie zsyków, koszty te mogą być ustalane na podstawie ryczału wyliczonego w oparciu o dane techniczne wykorzystywanych urządzeń.
6. Koszty zużycia wody wynikłe z awarii na sieci wodociągowej będącej w obsłudze Spółdzielni wyliczane są na podstawie analizy zużycia okresów poprzednich i obciążają koszty eksploatacji.

§ 6

Dokonywanie odczytów i terminy ich wykonywania

1. Odczyty wskazań subliczników dokonywane są co najmniej raz w roku.
2. Odczyty mogą być dokonywane w lokalach jak i zdalnie – drogą radiową, w zależności od możliwości technicznych i istniejących potrzeb.
3. W przypadku odczytów dokonywanych w lokalach o ich terminach Spółdzielnia powiadamia przez wywieszenie ogłoszeń na bramach wejściowych do budynku co najmniej na trzy dni przed.
4. Odczyty indywidualnych subliczników dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
5. W czasie odczytu w lokalach subliczniki winny być łatwo dostępne dla odczytującego tj. nie zabudowane, nie zastawione wyposażeniem lub meblami.
6. Podczas odczytu subliczników w lokalach upoważniony przedstawiciel Spółdzielni sprawdza prawidłowość montażu, stan plomb, numer i wskazania licznika. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia sublicznika, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomby legalizacyjnej lub montażowej lokal zostanie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
7. Jeżeli w wskazanym terminie odczyt w lokalu nie mógł być wykonany z powodu nieudostępnienia urządzeń pomiarowych Dysponent lokalu sam ustala ze Spółdzielnią kolejny termin, jednak nie późniejszy niż 7 dni od terminu ustalonego przez Spółdzielnię. W przypadku nie zastosowania się do tych postanowień lokal rozliczany jest jak lokal nieopomiarowany.

§ 7

Ustalenie zaliczek

1. Dysponenci lokali w ciągu danego okresu rozliczeniowego wnoszą miesięcznie opłaty zaliczkowe na poczet zużytej wody i odprowadzenia ścieków.

2. Wysokość zaliczek dla lokali opomiarowanych ustala się na podstawie średniodobowego zużycia danego sublicznika z wybranego okresu rozliczeniowego ze współczynnikiem **1,05**.
3. Wysokość zaliczki dla lokali nieopomiarowanych ustala się w wysokości normy **9 m³** na osobę i ilości osób zamieszkujących lokal.
4. Dla lokali, w których zamontowano subliczniki we własnym zakresie z wyłączeniem Spółdzielni, ustala się zaliczkę w wysokości jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
5. Dysponenci lokali mają prawo do indywidualnego uzgodnienia wysokości zaliczek w przypadkach uzasadnionych okolicznościami, takimi jak w szczególności zmiana ilości osób zamieszkujących, zmniejszenia lub zwiększenia zużycia stwierdzonego kontrolnym odczytem w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Kompleksowa zmiana wysokości zaliczek dla lokali opomiarowanych dokonywana jest na poszczególnych Budynkach na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzających zwiększony lub zmniejszony pobór wody w danym okresie rozliczeniowym.

§ 8

Rozliczanie naliczonych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. Naliczone zaliczki na pokrycie kosztów dostarczenia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są co najmniej raz w roku.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, następuje w następujący sposób:
 - 1) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów za wodę i ścieki w tym okresie nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek od zaległości, w drugiej kolejności na pokrycie zaległości opłat, a trzeciej kolejności na poczet bieżących opłat. Na pisemny wniosek Dysponenta lokalu, po rozliczeniu odsetek i zaległości nadpłata może być zwrócona przelewem na wskazany rachunek lub w gotówce kasie Spółdzielni;
 - 2) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa rzeczywistych kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków w tym okresie, Dysponent lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę w terminie ustalonym na rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na wniosek Dysponenta może rozłożyć niedopłatę na raty, o ile Dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje zgodnie ze Statutem SM „Oświecenia” naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie;
 - 3) Dysponent lokalu może wnieść do Spółdzielni **reklamację** do rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, w nieprzekraczalnym terminie do **14-tu** dni od dnia jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja złożona w terminie winna być rozpatrzona w ciągu **30-tu** dni;
 - 4) po zamknięciu okresu rozliczeniowego zobowiązania z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

§ 9

Rozliczanie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. W przypadku zmiany opłat przez MPWiK w Krakowie w okresie rozliczeniowym Spółdzielnia wykonuje dodatkowe odczyty subliczników na dzień tych zmiany.
2. Ilość odprowadzonych ścieków Spółdzielnia określa na podstawie ilości wody pobranej z urządzeń zaopatrzenia w wodę.
3. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego Dysponenta do dyspozycji Spółdzielni wykonuje się odczyt pośredni subliczników wszystkich lokali podłączonych do wodomierza głównego, do którego podłączony jest przekazywany lokal oraz odczytu tego wodomierza MPWiK. Zebrane dane służą do końcowego rozliczenia z Dysponentem przekazującym lokal Spółdzielni.

4. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego Dysponenta nowemu Dysponentowi wszelkie zobowiązania wynikające z rozliczenia wody i odprowadzenia ścieków przejmuje nowy Dysponent.
5. W przypadku objęcia lokalu przez Dysponenta w wyniku nabycia pierwotnego, w szczególności poprzez nabycie na licytacji komorniczej, ewentualne nierozliczone do momentu nabycia koszty dostarczenia wody oraz odprowadzenia ścieków zalicza się do kosztów operacyjnych Spółdzielni.
6. W przypadku przejściowej niesprawności sublicznika w lokalu zaistniałej:
 - 1) nie z winy Dysponenta lokalu – ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy:
 - a) w tym lokalu, jeśli w trakcie niesprawności sublicznika nie nastąpiła zmiana Dysponenta lokalu;
 - b) w budynku, w którym znajduje się lokal, jeśli w trakcie niesprawności sublicznika nastąpiła zmiana Dysponenta lokalu;
 - 2) z winy Dysponenta lokalu – ilość pobranej wody ustala się jak dla lokalu nieopomiarowanego.
7. W przypadku stwierdzenia poboru wody z pominięciem zainstalowanego sublicznika lub czasowego wymontowania sublicznika celem nielegalnego poboru wody ilość pobieranej wody ustala się jak dla lokalu nieopomiarowanego.
8. W przypadku czasowego wymontowania sublicznika należność z tytułu dostarczenia wody i odbioru ścieków za czas wymontowania ustala się na podstawie średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy w tym lokalu. Potrzeba wymontowania winna być zgłoszona Spółdzielni. Wymontowania i zamontowania sublicznika dokonuje Spółdzielnia na koszt Dysponenta lokalu.

§ 10

Obowiązki Dysponenta lokalu

Dysponent lokalu obowiązany jest do:

- 1) nie wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych ścieków:
 - a) stanowiących zagrożenie dla:
 - zdrowia osób obsługujących urządzenia kanalizacyjne,
 - wyposażenia technicznego urządzeń kanalizacyjnych,
 - jakości wód będących odbiornikiem ścieków,
 - b) zawierających odpady stałe, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, szkła, wytlóczyn, drożdży, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym,
 - c) odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smoł i ich emulsji, mieszanin cementowych, substancji palnych i wybuchowych (benzyny, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu),
 - d) substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad, formaliny itp.,
- 2) utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do niego urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- 3) nie wykonywania jakichkolwiek czynności mogących wpłynąć na zmianę stanu technicznego urządzeń wodnokanalizacyjnych bez uzyskania zgody Spółdzielni,
- 4) nadzorowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym miejsca w którym jest zainstalowany sublicznik oraz zabezpieczenie sublicznika przed uszkodzeniem lub zaborą,
- 5) kontrolowania sprawnego funkcjonowania subliczników zainstalowanych w danym lokalu,
- 6) natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu zerwania plomb z sublicznika, jego osłon, uszkodzeniu sublicznika lub zaborze.

§ 11 Legalizacja i dokumentacja

1. Legalizacja wodomierzy i subliczników przeprowadzana jest zgodnie z ustawą Prawo o miarach.
2. Wodomierze główne dla wody zimnej pozostają na majątku MPWiK, podlegają legalizacji i wymianie przez MPWiK.
3. Wodomierze zamontowane jako subliczniki wody hydroforowej stanowią własność Spółdzielni i podlegają legalizacji i wymianie przez Spółdzielnię.
4. Każdy sublicznik po zainstalowaniu, legalizacji lub wymianie musi być zabezpieczony plombą Spółdzielni. Plomba posiada indywidualny numer, który jest odnotowany w dokumentacji Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi na bieżąco dokumentację wodomierzy MPWiK oraz dokumentację subliczników. Dokumentacja obejmuje dokumenty legalizacyjne, w tym nr fabryczny wodomierza, datę zamontowania wodomierza, nr plomby Spółdzielni, adnotacje dotyczące zużycia zgodnie z okresem odczytu, uwagi dotyczące eksploatacji – awarie, demontaż itp., inne adnotacje ustalone przez pion techniczny Spółdzielni.

§ 12

Spółdzielnia ma prawo kontroli w lokalach instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami i sublicznikami. Przedstawiciele Spółdzielni są uprawnieni do wstępu do wszystkich pomieszczeń i miejsc wyposażonych w instalacje wodociągowo kanalizacyjne.

§ 13

W razie dokonywania przez dysponenta lokalu bez uzgodnienia z Spółdzielnią zmian instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, oraz zamontowania na instalacji wewnętrznej urządzeń mających negatywny wpływ na funkcjonowanie urządzeń Spółdzielni ma prawo żądać doprowadzenia instalacji do pierwotnego stanu.

§ 14 Postanowienia końcowe:

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 77/2016 z 22.11.2016 r. i ma zastosowanie do rozliczeń wody i ścieków poczynając od 01.01.2017 r., zmieniony uchwałą nr 11/2018 z 7.02.2018 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Grażyna Nowak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM "Osiedle"
Stanisław Czechowski