

Regulamin

rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w oparciu o indywidualne odczyty wodomierzy w budynkach mieszkalnych w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie

Podstawa prawna:

1. Statut Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie z dnia 8 grudnia 2001r z późn. zm.
2. Umowa z PWiK Knurów
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. „Dz.U. Z 2023 r. poz 537, 1688”)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Umowa** - należy przez to rozumieć umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zawartą pomiędzy LWSM a dostawcą usług.
2. **Dostawca usług** - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Knurowie.
3. **Wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym.
4. **Wodomierz indywidualny** - przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości pobranej wody zainstalowany w lokalu mieszkalnym, umożliwiający zdalny odczyt danych.
5. **Użytkownik lokalu** - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w budynku mieszkalnym lub osoba korzystająca z lokalu nie posiadająca tytułu prawnego.
6. **Fizyczna jednostka rozliczeniowa** – 1m^3 wody i odprowadzanych ścieków. Cena jednostki obejmuje koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków w przeliczeniu na 1m^3 wody.
7. Całkowite koszty zakupu:
 - a) **Oплата za dostawę wody** - iloczyn ilości dostarczonej wody ustalony na podstawie wskazań wodomierza głównego i ceny jednostkowej za wodę ($\text{zł}/\text{m}^3$) powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT.
 - b) **Oплата za odbiór ścieków** - iloczyn ilości dostarczonej wody ustalony na podstawie wskazań wodomierza głównego i ceny jednostkowej za odprowadzane ścieki ($\text{zł}/\text{m}^3$) powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT, przy założeniu, że 1m^3 zużytej wody odpowiada 1m^3 odprowadzanych ścieków.
 - c) **Oплата abonamentowa** - jest opłatą zależną od ilości wodomierzy głównych, jest sumą opłat abonamentowych wynikającą z otrzymanej faktury od dostawcy usług. Naliczana osobno niezależnie od opłaty za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków.
8. **Odczyt kontrolny** – odczyt wodomierza indywidualnego dokonany w okresie rozliczeniowym przez służby administracyjne i techniczne LWSM.

9. **Legalizacja** - zespół czynności obejmujących sprawdzenie, stwierdzenie i poświadczenie dowodem legalizacji, że przyrząd pomiarowy spełnia wymagania metrologiczne.

10. **Wymiana legalizacyjna** - wymiana wodomierza po okresie ważności legalizacji.

11. **Okres rozliczeniowy** - okres 6 miesięcy za który następuje rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków:

a) od 01.01 do 30.06 i od 01.07 do 31.12 dla budynku przy ul. Dywizjonu 303 5

b) od 01.04 do 30.09 i od 01.10 do 31.03 dla pozostałych budynków

Rozliczenie następuje nie później niż w trzecim miesiącu po zakończonym okresie rozliczeniowym.

12. **Dodatkowe punkty poboru wody dla indywidualnych celów** - przejścia, piwnice, adaptacje pomieszczeń wspólnych i inne.

§ 2

1. Spółdzielnia ma prawo dokonywania odczytów kontrolnych bez wcześniejszego powiadomienia użytkowników lokali.

2. Lokal wyposażony w wodomierze to lokal w którym zamontowane są wodomierze wskazujące zużycie poboru wody i brak w nim innych nieopomiarowanych ujęć poboru wody.

3. Użytkownik lokalu w którym zamontowane są wodomierze wnosi zaliczki na rozliczenie wody i odprowadzanie ścieków na podstawie zadeklarowanej przez siebie normy zużycia.

4. Użytkownicy lokali pokrywają koszty wymiany wodomierzy indywidualnych. Zarząd Spółdzielni decyduje o sposobie pokrycia przez użytkowników lokali kosztów z tytułu wymiany wodomierzy indywidualnych.

5. Wtórne opłombowanie dokonują służby techniczne Spółdzielni na zgłoszenie i koszt użytkownika.

6. W przypadku :

- braku wodomierza w lokalu,

- braku dostępu do lokalu w celu wymiany/legalizacji wodomierza (minął 2 termin wymiany/legalizacji),

- odmowy wykonania odczytów kontrolnych,

- braku dostępu do lokalu (po trzecim terminie uzgodnień lub trzeciej próbie kontaktu z użytkownikiem) w celu przeprowadzenia kontroli wodomierza/y oraz instalacji wod-kan ,

- stwierdzenia uszkodzenia wodomierza (z winy użytkownika),

- uszkodzenia plomby,

- dokonania nieuprawnionych zmian na instalacji wodociągowej,

- innych przyczyn z winy użytkownika powodujących brak odczytu z wodomierza lub jego niewiarygodność,

rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków, nastąpi od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia usunięcia przyczyn, o których mowa wyżej według ryczałtu miesięcznego tj. :

a) dla mieszkań wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody norma miesięczna wynosi 10 m³/osobę (w tym norma dla ciepłej wody wynosi 7 m³, norma dla zimnej wody 3 m³),

b) dla pozostałych mieszkań norma wynosi 8 m³/ osobę .

Użytkownik zostanie obciążony dodatkowymi kosztami z tytułu dokonanych przez niego czynności niezgodnych z wymaganiami prawidłowego użytkowania instalacji wodno – kanalizacyjnej.

7. W indywidualnych przypadkach o naliczaniu ryczałtu ostateczną decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

ZASADY ROZLICZEŃ I ODCZYTÓW

§ 3

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są to koszty wynikające ze wskazań zużycia wody wodomierza głównego, do którego podłączono wodomierze indywidualne oraz koszty opłaty abonamentowej. Koszty te dzielimy na:

a) **koszty stałe** - opłata abonamentowa. Wysokość zaliczki stawki opłaty abonamentowej ustalana jest przez podzielenie kosztów opłaty abonamentowej przez ilość lokali mieszkalnych i użytkowych podłączonych do danego wodomierza głównego. Tak wyliczoną opłatą abonamentową obciążane są lokale w budynku wraz z dodatkowymi punktami poboru wody dla indywidualnych celów podłączone do danego wodomierza.

b) **koszty zmienne** - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wyliczane na podstawie wskazań wodomierza głównego,

2. Całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikają z miesięcznych faktur wystawianych przez dostawcę.

3. Różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach, sumą ryczałtów ustalonych według § 2 pkt 6, sumą wskazań z dodatkowych punktów podłączonych do wodomierza głównego rozliczane są z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych. Różnica rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużycia wody i odprowadzania ścieków w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych podłączonych do wodomierza głównego. O sposobie rozliczenia kosztów zużycia wody z wodomierza na cele przeciwpożarowe decyduje zarząd Spółdzielni.

4. Dopuszcza się rozliczanie w/w różnic poprzez ich podział według ilości lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w danym budynku, niezależnie od ilości wodomierzy głównych w tym budynku, na wniosek za którym opowiedziało się większość lokali położonych w tym budynku.

5. Rozliczeniu podlega również opłata abonamentowa w okresie rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami opłaty abonamentowej a przychodami z tego tytułu dzielona jest przez ilość lokali mieszkalnych i użytkowych podłączonych do wodomierza głównego.

Natomiast koszty opłat abonamentowych za wodomierze na cele przeciwpożarowe obciążają koszty eksploatacji danego budynku.

6. W przypadku zbycia lokalu w/w różnice są rozliczane z użytkownikiem zajmującym lokal na koniec okresu rozliczeniowego.

7. W lokalach w których nie zgłoszono osób do zamieszkania, przyjmuje się do naliczania miesięcznych opłat normę zużycia wody i odprowadzania ścieków 1 m³/m-c dla zimnej wody, dodatkowo dla osiedla WP II 1m³/m-c dla ciepłej wody.

8. Wszelkie różnice wynikłe po dokonanych rozliczeniach należy ująć w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 4

1. Wskazania wodomierzy z odczytem radiowym przekazywane są przez firmy zgodnie z odrębnie zawartymi umowami.

2. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu wskazań dodatkowych wodomierzy, odczyty dostarczają użytkownicy lokali do Spółdzielni na koniec okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie zużycia wody ciepłej i zimnej będzie następowało w oparciu o faktyczne jej zużycie w danym okresie rozliczeniowym. Do obliczeń zużycia wody przyjmuje się wskazania wodomierza indywidualnego z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
4. Rozliczenie kwot wpłaconych zaliczkowo następuje w okresach półrocznych.
5. Ustalenie rzeczywistej opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w okresie rozliczeniowym według wskazań wodomierzy w lokalu dokonywane jest w następujący sposób:
 - wysokość opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków stanowi iloczyn sumy ilości m³ zużytej wody z odczytanych wszystkich wodomierzy w lokalu oraz ceny dostawy 1m³ wody i odprowadzania ścieków, oraz opłaty abonamentowej.Opłata ta jest korygowana o różnice wskazań zgodnie z § 3 pkt 3 oraz § 3 pkt 4.
6. Każdy kontrolny odczyt wodomierza z odczytem radiowym stwierdzający zaniżenie/zawyżenie stanu będzie podstawą do faktycznego rozliczenia poboru wody według cen obowiązujących w dniu kontroli.
7. W przypadku stwierdzenia, iż stan wodomierza bez odczytu radiowego w chwili wymiany lub kontroli wskazań wodomierza jest niższy od podawanego przez użytkownika lokalu, różnica nie podlega rozliczeniu.
8. W przypadku niesprawności wodomierza, rozliczenie za okres poprzedzający jego ponowne uruchomienie i zaplombowanie nastąpi według średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych proporcjonalnie do ilości dni trwania tej niesprawności.
9. W przypadku demontażu wodomierza na czas remontu za zgodą Spółdzielni, rozliczenie za okres poprzedzający jego ponowne uruchomienie i zaplombowanie dokonane będzie według § 2 ust. 6 proporcjonalnie do ilości dni zgodnie ze spisaniem protokołem wtórnego zaplombowania wodomierza.
10. Dla nowego użytkownika lokalu obejmującego mieszkanie stanem początkowym jest stan odnotowany w protokole zdawczo - odbiorczym.
11. Na wniosek użytkownika lokalu, zadeklarowana miesięczna ilość m³ zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjęta jest do naliczeń opłat za mieszkanie i rozliczenia zgodnie z jego złożonym oświadczeniem.
12. Niedobór wynikający z rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w okresach rozliczeniowych, regulowany jest przy najbliższej opłacie za mieszkanie, nie później niż do końca następnego miesiąca w którym otrzymano rozliczenie. Natomiast nadpłatę można rozliczyć przy najbliższej opłacie za mieszkanie lub na wniosek użytkownika dokonywany jest jej zwrot. W przypadku zaległości nadpłata zostanie zaksięgowana na ich pokrycie.
13. Podstawą rozliczenia dla lokali użytkowych są wystawiane faktury.
14. W przypadku, gdy lokal mieszkalny wyposażony jest w wodomierze indywidualne nie dopuszcza się, aby użytkownik lokalu został rozliczony z kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w żaden inny sposób, niż według wskazań wodomierzy indywidualnych.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 5

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

1. Nie dokonywać zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Spółdzielni.
2. Dbać o oplombowanie wodomierzy.
3. Umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy.
4. Sprawdzać na bieżąco działanie wodomierzy. W przypadku zatrzymania pracy wodomierzy (brak wskazania zużycia wody) niezwłocznie poinformować o tym fakcie służby Spółdzielni.
5. Udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnych odczytów przez pracowników Spółdzielni, udzielić im wyczerpujących informacji w zakresie eksploatacji wodomierza.
6. Udostępnić lokal w celu dokonania wymiany uszkodzonego wodomierza lub wymiany legalizacyjnej służbom technicznym LWSM lub przedstawicielom firm z którymi Spółdzielnia zawarła umowy w tym zakresie.
7. Użytkownik lokalu niewyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wnosić opłaty za zużycie wody i odprowadzane ścieki w wysokości ryczałtowej ustalonej zgodnie z zapisem w § 2 ust.6 niniejszego regulaminu.

ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 6

1. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu, wtórnego oplombowania, naprawy i wymiany wodomierzy w przypadku uszkodzenia z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu w szczególności zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego, oraz naliczona zostanie dodatkowa należność za lokal w którym dokonano nielegalnego poboru wody, wyliczona zgodnie z § 2 ust. 6 regulaminu za okres występowania nieprawidłowości, nie dalej niż za 3 okresy rozliczeniowe.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, za okres od poprzedniego prawidłowego odczytu użytkownik będzie obciążony dodatkowo za zużycie wody za okres od ostatniego odczytu na zasadach określonych w § 2 ust.6 .

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Dokonywanie odczytów drogą radiową wodomierzy indywidualnych oraz okresowe rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Powiadamianie użytkowników lokali o zmianie ceny wody i odprowadzania ścieków.
3. Oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb lub zostały zlecone przez użytkownika.
4. Prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy.
5. Wymiana legalizacyjna wodomierzy indywidualnych.
6. Nadzorowanie terminów legalizacji wodomierzy indywidualnych.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

§ 8

1. Spółdzielnia ma prawo domagać się odszkodowania za straty wynikłe z winy użytkownika lokalu a związane z manipulacją przy wodomierzu oraz instalacji wodociągowej mające na celu wykazanie mniejszego zużycia wody.
2. Za nielegalny pobór wody przyjmuje się:
 - a) stosowanie działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza indywidualnego (np. zastosowanie magnezu),
 - b) naruszenie, zniszczenie lub zerwanie plomby legalizacyjnej na wodomierzu i plomby na przyłączy instalacji wodomierza,
 - c) przeróbka instalacji pozwalającej na pobór wody z instalacji przed wodomierzem,
 - d) samowolny demontaż wodomierza indywidualnego lub jego zabór,
 - e) powstrzymanie biegu wodomierza indywidualnego poprzez jakąkolwiek inną celową ingerencję z zewnątrz,
 - f) oraz inne działania mające na celu pobór wody poza wodomierzem.

§ 9

1. W przypadku podejrzenia, że wodomierz nieprawidłowo nalicza zużycie wody, użytkownik ma prawo złożyć do Spółdzielni pisemną reklamację dotyczącą wskazań wodomierza.
2. Po złożeniu reklamacji służby techniczne Spółdzielni podejmują czynności mające za zadanie zbadanie sprawy i wyeliminowanie ewentualnych nieprawidłowości.
3. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy lub sprawdzenie wodomierza przez uprawnioną jednostkę. Równocześnie użytkownik podpisuje oświadczenie, iż w przypadku stwierdzenia, że wodomierz spełnia wymagania metrologiczne, poniesie wszystkie opłaty związane z badaniem wodomierza oraz z zamontowaniem nowego wodomierza na czas badania. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z wyżej wymienionych opłat.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie do okresów rozliczeniowych od 01.10.2024r., z tym że pierwsze rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków dla budynku przy Dywizjonu 303 5 nastąpi za okres od 01.01.2025r.
2. Traci moc Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o indywidualne odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych obowiązujący w LWSM w Knurowie zatwierdzony Uchwałą nr 14/2012 Rady Nadzorczej LWSM z dnia 24.09.2012r. z późniejszymi zmianami.