Załącznik do Uchwały RN Nr: 13/06/2022
z dnia 27.06.2022 r.

Regulamin

rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie

I PODSTAWY PRAWNE

1. Rozporządzenie ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" (Dz.U. nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późn. zmianami).
2. Ustawa „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków" (Dz. U. nr 72 poz. 747 z dnia 07.06.2001 r. z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki społecznej z dnia 20.02.2004 r. „w sprawie wymagań metrologicznych, którym powinny odpowiadać wodomierze" (Dz. U. nr 40 poz. 360 z 2004 r.).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki społecznej z dnia 02.04.2004 r. „w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych" (Dz. U. nr 77 poz. 730 z 2004 r.).
5. Ustawa z dnia 27.05.2004 r. „o zmianie Ustawy – Prawo o miarach" (Dz. U. nr 141 poz. 1492 i 1493 z 2004 r.).
6. Rozporządzenie ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. (Dz. U. nr 8 poz. 70) „w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody".

II POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych lub zarządzanych przez S.M. **im. W.Z. Nałkowskich**, wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny)
   oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe) i określają sposób rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków.
2. Za **wodomierz główny** uważa się przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody Zamontowany przez MPWIK na każdym przyłączu do budynku.
3. Przez **lokale opomiarowane** uważa się lokale mieszkalne, użytkowe lub inne wyposażone w urządzenia pomiarowe - wodomierze posiadające:
   a) ważną legalizacją Głównego Urzędu Miar,
   b) dopuszczenie do eksploatacji na terenie Polski wydane przez właściwą instytucję,
   c) oplombowanie wykonane przez służby techniczne S.M. im. W.Z. Nałkowskich lub na jej zlecenie
   d) dokumentację odbiorową wykonaną przy montażu, zgodnie z aktualnie obowiązującą umową pomiędzy Spółdzielnią i **firmą zewnętrzną dostarczającą wodomierze, zwaną dalej Dostawcą.**
4. Przez **lokale nieopomiarowane** rozumie się lokale mieszkalne, użytkowe lub inne pomieszczenia nie posiadające urządzeń pomiarowych wodomierzy spełniających warunki ust. 3 lub posiadające niesprawny wodomierz.
5. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się: członka, najemcę, właściciela, spadkobiercę, faktycznego użytkownika lokalu.

6. Przez **zużycie wody** rozumie się odczytaną z liczników indywidualnych sumę objętości zużytej w lokalu opomiarowanym wody zimnej (zw) i ciepłej (cw).
7. Za **okres rozliczeniowy** przyjmuje się kwartał danego roku.

§ 2

1. Przez **cenę wody** (ustaloną przez Radę Miejską w Lublinie), rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki odprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych.
2. Przez **opłatę zaliczkową za podgrzew 1 m^3** wody rozumie się przewidywany koszt podgrzewu 1m3 wody (określony uchwałą rady Nadzorczej Spółdzielni). Zasady rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody określi odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

II ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ W LOKALACH

§ 3

1. Odczytu wskazań wodomierzy wody ciepłej i zimnej bez odczytu radiowego dokonuje przedstawiciel Spółdzielni, a dla wodomierzy z odczytem radiowym firma zewnętrzna na zlecenie Spółdzielni. Odczyty wykonuje się 4 razy w roku, w okresach kwartalnych, według harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.
2. **Pierwszy kontrolny odczyt wodomierzy następuje w ciągu 14 dni po ich zamontowaniu lub wymianie w ramach sporządzenia protokołu technicznego robót montażowych, oddzielnie dla każdego budynku.**
3. Pierwszy odczyt rozliczeniowy wodomierzy po ich zamontowaniu w lokalu, następuje po upływie kwartału z zachowaniem postanowień zawartych w ust.1. W okresie do pierwszego odczytu rozliczeniowego wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest wnosić zaliczkę za zużycie wody zimnej w ilości 5,0m3 na osobę miesięcznie oraz zaliczkę na podgrzanie wody w ilości 2,5m3 na osobę miesięcznie. Powyższe dotyczy mieszkań nowo wybudowanych wyposażonych w wodomierze.

§ 4

1. Użytkownik lokalu wnosi – wraz z pozostałymi opłatami za korzystanie z lokalu – opłaty ryczałtowe za wodę w postaci zaliczek miesięcznych wyliczonych przez Spółdzielnię.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 5

1. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:
   a) Niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia.
   b) Nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt. c) na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
   c) W przypadku użytkowników Lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza, podstawą do rozliczenia zużycia wody do dnia wymiany wodomierza jest średnie zużycie wody wykazywane przez wodomierz z poprzednich czterech okresów rozliczeniowych.
3. W przypadkach spornych wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu. Koszty ekspertyzy w przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lub pozytywnej dla wodomierza ekspertyzy zleconej na prośbę użytkownika, ponosi jedynie użytkownik.

§ 6

1. Należność za zużycie wody zimnej jest obliczana jako suma objętości zużytej w lokalu wody zimnej i ciepłej pomnożonej przez cenę wody zimnej.
2. Należność za podgrzanie wody obejmuje wyłącznie koszty energii cieplnej służącej do podgrzania zimnej wody wodociągowej, zużytej jako ciepła woda w lokalach i zostanie rozliczona zgodnie z regulaminem określającym zasady dostarczania energii cieplnej w Spółdzielni.

§ 7

W przypadku sprzedaży lokalu strony transakcji dostarczą do Spółdzielni informację o przekazaniu lokalu wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym z odczytami wodomierzy na dzień przekazania lokalu. W przypadku braku w/w dokumentu, korzyści i konsekwencje wynikające z tytułu rozliczenia wody tj. nadpłata lub niedopłata, przechodzą na nabywcę lokalu.
Rozliczenie z użytkownikiem lokalu zwalniającym lokal winno nastąpić wraz z rozliczeniem wody najbliższego kwartału.

III. OBOWIĄZKI S.M. IM. W.Z. NAŁKOWSKICH

§ 8

Do obowiązków Spółdzielni należy:

a) założenie lub zdjęcie plomb instalacyjnych na wodomierzach w lokalach w przypadku zgłoszenia takiej konieczności przez użytkownika lokalu z powodu zainstalowania, wymiany lub okresowej legalizacji wodomierzy.
b) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków przez podanie ich aktualnej wysokości w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
c) przeprowadzanie 4 razy w roku odczytów i rozliczenia zaliczek wpłaconych przez użytkowników lokali.
d) prowadzenie rejestru zamontowanych w zasobach S.M. im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie wodomierzy w szczególności z uwzględnieniem okresu ważności ich legalizacji,
e) dokonywanie okresowych legalizacji i wymiany wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
f) wymiana na koszt użytkownika lokalu wodomierza uszkodzonego z jego winy.

IV OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 9

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

a) nie dokonywać zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Spółdzielni,
b) dbać o oplombowanie wodomierzy,
c) umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy (odczyt i wymiana wodomierza) - w przypadku jego braku Spółdzielnia ma prawo potraktować wodomierz jako nie udostępniony do odczytu lub wymiany,
d) sprawdzać na bieżąco działanie wodomierza, a fakt zatrzymania się wodomierza (brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni,
e) umożliwić na żądanie osób upoważnionych przez Spółdzielnię dokonanie odczytów kontrolnych.

Użytkownik lokalu ma prawo żądać okazania stosownego upoważnienia wystawionego przez Spółdzielnię.

V ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

Rozliczanie lokali nieopomiarowanych i wodomierzy w sytuacji awarii lub braku odczytu

§ 10

1. W odniesieniu do lokali nieopomiarowanych, nie wyposażonych w indywidualne wodomierze, użytkownik lokalu zobowiązany jest:
   a) wnosić opłaty za zimną wodę w wysokości zryczałtowanej 10 m^3 na 1 osobę miesięcznie,
   b) wnosić opłaty za podgrzanie wody w wysokości zryczałtowanej 5 m^3 na 1 osobę miesięcznie.
2. W lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze, w których nie została zgłoszona do spółdzielni ani jedna osoba, koszt zużycia wody nalicza się wg § 10 ust. 1 dla jednej osoby.
3. Rozliczenie kosztów niedoboru i nadmiaru zużycia wody nie dotyczy mieszkań rozliczanych ryczałtowo.

§ 11

W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię poboru wody z pominięciem wodomierzy, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, zerwania plomby legalizacyjnej lub instalacyjnej, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego oraz obowiązany jest do uiszczenia kwoty równoważnej zużyciu 100 m^3 wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia nielegalnego poboru lub zerwania plomby. Niezależnie od tego obowiązku użytkownik lokalu ma zapłacić za zużytą wodę w ilości wyliczonej wg normy w wysokości 10 m^3 miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu oraz zobowiązany jest wnieść opłatę na podgrzanie wody w ilości wyliczonej wg normy w wysokości 5 m^3 na osobę miesięcznie.

§ 12

1. W przypadku nieudostępnienia wodomierza do wymiany **gwarancyjnej lub** legalizacyjnej w dwóch umownych terminach wymiany ogłoszonych na klatkach schodowych budynku, **Dział Techniczny** powiadamia mieszkańców pismem **wysyłanym listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru** na adres mieszkania lub adres do korespondencji o konieczności wymiany.
2. Jeżeli po powiadomieniu mieszkaniec nie zgłosi wodomierzy **do wymiany gwarancyjnej lub legalizacyjnej** w terminie do końca bieżącego kwartału, mieszkanie rozliczane będzie w następujący sposób:

a) W kwartale, w którym odbyła się wymiana wodomierzy w budynku w sytuacji braku odczytu mieszkanie rozliczane będzie ryczałtowo w ilości 5m3 w.z. i 2,5 m3 w.c. na osobę na miesiąc bez możliwości dokonania korekty.

b) W kolejnych kwartałach mieszkanie będzie potraktowane jako lokal nieopomiarowany i będzie rozliczane ryczałtowo zgodnie z § 10 bez możliwości dokonania korekty.

c) Stawki ryczałtowe zostaną zniesione od pierwszego dnia następnego kwartału po zamontowaniu wodomierzy z aktualną legalizacją.

3. **Dział księgowości wysyła wydruki z tytułu rozliczenia wody do mieszkańców w terminie do 45 dni po zakończeniu kwartału, którego dotyczy rozliczenie wody.**
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, użytkownik lokalu ponosi koszty wymiany lub naprawy wodomierza.
5. Użytkownik lokalu nie podlega przepisom §12 ust.1, jeżeli **w okresie poprzedzającym rozliczenie wody** złoży oświadczenie na piśmie do Spółdzielni o nieużytkowaniu lokalu i niezużywaniu wody przez określony w piśmie czas, **wskaże dane adresowe oraz numer telefonu osoby upoważnionej do kontaktu na wypadek awarii** i ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek **tejże** awarii w trakcie nieużytkowania lokalu.

§ 13

1. Powstały niedobór (koszt) w bilansie zużycia wody w danym budynku wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego (wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody) a sumą wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych i sumą norm w mieszkaniach nieopomiarowanych obciąża koszty poszczególnych lokali proporcjonalnie do zużycia wody w tych lokalach.
2. Spółdzielnia koszty niedoboru wody rozlicza w okresach kwartalnych - przy rozliczeniu wody za dany kwartał.
3. Powstały nadmiar (zysk) w bilansie zużycia wody w danym budynku wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego (wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody), a sumą wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych i sumą norm w mieszkaniach nieopomiarowanych, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
4. Powstały nadmiar (zysk) odejmuje się od niedoboru, który wystąpi w kolejnych kwartałach. W kwartale, w którym powstał nadmiar, mieszkania w budynku rozlicza się tylko ze zużycia wykazanego przez wodomierze lokalowe. Na zakończenie każdego roku kalendarzowego Spółdzielnia będzie dokonywać rozliczenia ewentualnych nadmiarów zużycia wody skumulowanych w danym budynku.
5. Jeżeli niedobór w bilansie zużycia wody wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego, a sumą wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku przekroczy 10%, to Spółdzielnia podejmie odpowiednie działania w celu ustalenia przyczyn niedoboru i jego wyeliminowania. Jeśli w wyniku podjętych działań nie uda się zmniejszyć tego niedoboru poniżej 10%, to Spółdzielni pozostanie jeszcze możliwość zlecenia do MPWiK – wymiany wodomierza głównego.

VI.POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Nie dopuszcza się montażu wodomierzy przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni.

§ 15

Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.06.2022 r. z mocą obowiązującą z dniem 01.07.2022 r. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w dniu 27.06.2022 r. Uchwałą Nr 13/06/2022

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej:

.....

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej:

.....