

TEKEST JEDNOLITY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2022 ROKU

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach
i budynkach wyposażonych w wodomierze elektroniczne ze zdalnym odczytem
w Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie
dla lokali położonych na osiedlu „Palmowa”.

I. PODSTAWA PRAWNA.

1. Ustawa z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. Nr 123 z 2011r., poz. 1437 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 11.05. 2001r. Prawo o miarach (t.j. Dz.U. z 2020r, poz. 140 z późn. zm.).
3. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23.10.2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2007r. Nr 209, poz. 1513).
4. Umowa o dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie.

II. DEFINICJE.

1. **Spółdzielnia** należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „JURA” w Częstochowie.
2. **Użytkownik lokalu** należy przez to rozumieć:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu będącego członkiem,
 - b) właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - c) posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - d) najemcę lokalu.
3. **Osoba** to każda osoba zamieszkująca w lokalu.
4. **Wodomierz główny** to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy wodociągowym do osiedla „Palmowa”.
5. **Wodomierz indywidualny ze zdalnym odczytem** to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany w lokalu użytkownika.
6. **Rok rozliczeniowy** to okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
7. **Ryczałt** należy przez to rozumieć zużycie 6 m³ wody oraz 6 m³ odprowadzanych ścieków miesięcznie, na każdą zamieszkałą osobę w lokalu.
8. skreślony

9. **Rozliczenie indywidualne** to dokument zawierający podział kosztów związanych z dostawą wody wodociągowej dla każdego z odbiorców indywidualnych uwzględniający wniesione zaliczki i faktyczne zużycie wody w danym budynku lub grupy budynków.
10. **Lokal opomiarowany** to lokal, w którym zainstalowane są przez Spółdzielnię zalegalizowane wodomierze ze zdalnym odczytem.
11. **Lokal nie opomiarowany** to lokal, w którym brak jest zainstalowanych przez Spółdzielnię zalegalizowanych wodomierzy ze zdalnym odczytem.
12. **Taryfa** to zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków oraz warunki ich stosowania.
13. **Cena wody i odprowadzania ścieków** to cena za 1m³ wody i 1m³ odprowadzania ścieków ustalona zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, w taryfie zatwierdzonej Uchwałą Zgromadzenia Związku Komunalnego Gmin ds. Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie.

III. OBOWIĄZKI I PRAWA UŻYTKOWNIKA LOKALU.

Obowiązkiem użytkownika jest:

1. Udostępnienie lokalu do wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem upoważnionym pracownikom Spółdzielni.
2. Udostępnienie lokalu do dokonania remontu, usunięcia awarii, przeglądu technicznego, wymiany wodomierzy (legalizacji) oraz w innym koniecznym przypadku, upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom lub firmom legitymującym się odpowiednim upoważnieniem.
3. W przypadku, gdy w lokalu znajdują się zwierzęta domowe, na czas obecności pracowników technicznych Spółdzielni i osób upoważnionych przez Spółdzielnię użytkownik zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa przebywającym w mieszkaniu pracownikom i zamknięcia zwierząt w oddzielnym pomieszczeniu.
4. W celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia urządzeń poboru wody (pralka automatyczna, spluczka i inne) użytkownik zobowiązany jest umożliwić pracownikom Spółdzielni chwilowe uruchomienie zainstalowanych urządzeń dla stwierdzenia poboru wody i jej pomiaru przez wodomierz.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem oraz do kontrolowania jego pracy.
6. Użytkownik lokalu nie może dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie.
7. Każdy użytkownik lokalu, w przypadku wątpliwości, co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma prawo żądać wykonania sprawdzenia wodomierza w każdym czasie. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz był sprawny technicznie użytkownik ponosi koszty sprawdzenia, legalizacji i oplombowania wodomierzy.

IV. OBOWIĄZKI I PRAWA SPÓŁDZIELNI.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy ze zdalnym odczytem w wyznaczonym terminie przez specjalistyczną firmę działającą na zlecenie Spółdzielni, ustalenie zaliczek oraz dokonanie rozliczenia z użytkownikiem lokalu.
2. Dokonywanie kontrolnych odczytów i kontrolowania stanu technicznego wodomierzy, a także sprawdzenie między innymi prawidłowego pomiaru poboru wody, naruszenia plomb, oprav i uszkodzenie wodomierza.
3. Wymiana i legalizacja wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Spółdzielnia ma wyłączne prawo do:
 - a) dokonywania kontroli sprawności wodomierza ze zdalnym odczytem poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody i stwierdzenie pomiaru przepływu wody przez wodomierze oraz poprzez oględziny zewnętrzne wodomierza.
 - b) określenia: doboru wodomierzy ze zdalnym odczytem, ich wielkości, klasy dokładności, sposobu montażu i dostawcy wodomierzy. Wodomierze ze zdalnym odczytem montowane powinny być jednakowej klasy dokładności, jednego producenta, aby zagwarantować prawidłowe odczyty w zasobach Spółdzielni oraz jednolite warunki i wskazania poszczególnych wodomierzy.

V. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH BEZ WODOMIERZY.

1. W lokalach mieszkalnych nie opomiarowanych (nieposiadających zamontowanych wodomierzy ze zdalnym odczytem) zużycie wody i odprowadzanie ścieków ustala się wg ryczału określonego w pkt. II. 7 Regulaminu.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego bez wodomierzy wnosi miesięczne opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wyliczone na podstawie ryczału i ilości zamieszkałych osób w lokalu.
3. W lokalach użytkowych nieposiadających zamontowanych wodomierzy ze zdalnym odczytem sposób rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określa umowa zawarta pomiędzy użytkownikiem lokalu, a Spółdzielnią.
4. W pomieszczeniach tymczasowych zużycie wody i odprowadzanie ścieków ustala się wg ryczału określonego w pkt. II. 7 Regulaminu.

VI. ODCZYT WODOMIERZY.

1. Odczyty wodomierzy ze zdalnym odczytem wykonywane są przez specjalistyczną firmę działającą na zlecenie Spółdzielni i posiadającą odpowiednie upoważnienie Spółdzielni.
2. Odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych odbywają się, co najmniej dwa razy do roku tj. stan na 30 czerwca i 31 grudnia, a w lokalach użytkowych co najmniej trzy razy w roku tj. stan na 30 czerwca, 30 listopada i 31 grudnia.

3. Dodatkowe odczyty wodomierzy ze zdalnym odczytem dokonuje się w przypadku zmiany cen wody i odprowadzania ścieków lub w innych uzasadnionych przypadkach.
4. Spółdzielnia może odstąpić od dokonania odczytu, jeżeli na skutek np. zmian stawek opłat ostatni odczyt został dokonany na 30 dni przed planowanym odczytem, o którym mowa w pkt VI pkt 2 regulaminu.

VII. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH Z WODOMIERZAMI.

1. W budynkach podłączonych do wodomierza głównego na osiedlu Palmowa, koszty za dostawę wody do danego budynku i odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z uwzględnieniem kosztu ustalonego, jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu i ceny za 1m³ wody (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków).
2. Koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego obejmujące opłaty abonamentowe i koszty dokonywania odczytów oraz koszty wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zaliczane są do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. W lokalach mieszkalnych i użytkowych posiadających zamontowane wodomierze ze zdalnym odczytem wody - zużycie wody rozlicza się wg wskazań wodomierzy z uwzględnieniem zasad ust. 1 Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej w danym okresie wody, powiększone o koszty określone w ww. pkt. 2.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi na poczet należności za zużycie wody i odprowadzania ścieków zaliczki miesięczne przy opłacie za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni. Wysokość zaliczki zostaje powiększona o opłatę za wodomierze.
5. Wysokość zaliczek wyliczana jest na podstawie średniego zużycia wody i odprowadzania ścieków w danym mieszkaniu w poprzednim roku rozliczeniowym, powiększona o opłatę za wodomierze. Na pisemny uzasadniony wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego możliwa jest korekta zaliczkowych opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego. Nowa zaliczka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i rozpatrzeniu przez Zarząd.
6. W przypadku braku zużycia wody, lub gdy zużycie jest mniejsze, niż 0, 5 m³ w okresie przyjętym do ustalenia wysokości zaliczki przyjmuje się na mieszkanie miesięczne zużycie w ilości 0, 5 m³ wody i 0, 5 m³ odprowadzania ścieków. W przypadku braku wodomierza na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie w wysokości średniego miesięcznego zużycia na mieszkaniu w budynku.
7. Dla lokali mieszkalnych obejmowanych przez użytkowników w trakcie roku kalendarzowego ustala się zaliczkę w wysokości obowiązującej poprzedniego użytkownika lokalu z możliwością jej zmiany, zgodnie z pkt. 5.

8. Odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych następują dwa razy w roku tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Spółdzielnia wystawia użytkownikowi lokalu mieszkalnego lub upoważnionemu pełnomocnikowi rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków z informacją o kwocie dopłaty lub zwrotu za okres obejmujący czas od ostatniego rozliczenia. Na koniec roku rozliczeniowego wylicza się wysokość zaliczki obowiązującej w następnym roku rozliczeniowym. Zaliczka obowiązuje od następnego miesiąca po sporządzeniu rozliczenia. Początek obowiązywania zaliczki będzie wskazany w zawiadomieniu o jej wysokości.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata zaliczana jest ona na poczet opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu mieszkalnego. W szczególnych przypadkach na indywidualny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego dopuszcza się możliwość wypłaty nadwyżki. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z zapłatą należności za korzystanie z lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia.
10. W przypadku zmiany cen za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, rozliczenia będą uwzględniać zmianę tych cen, a należność zostanie wyliczona wg ilości zużycia wody oraz odprowadzania ścieków ustaloną w oparciu o wskazania wodomierzy, których odczyt dokonano w dniu poprzedzającym dzień obowiązywania nowej ceny.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego występującej w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia odbiera zdawany lokal a następnie przekazuje kolejnemu właścicielowi lub najemcy należy:
 - a) w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne każdorazowo dokonać międzyodczytu. Czynności dokonuje upoważniony pracownik Spółdzielni
 - b) po zakończeniu okresu rozliczeniowego sporządzić oddzielne rozliczenia na odbiorców indywidualnych w lokalu z uwzględnieniem okresów jego zajmowania i ilości zużycia wody oraz odprowadzania ścieków ustaloną w oparciu o wskazania wodomierzy.
12. W przypadku zmiany właściciela lub najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego w trakcie okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia nie jest stroną dokonywanej transakcji zbycia i nabycia lokalu, zainteresowane strony zobowiązane są do uzgodnienia między sobą formy regulowania należności za wodę oraz odprowadzania ścieków po sporządzeniu rozliczeń indywidualnych. W związku z powyższym – w lokalach wyposażonych w wodomierze na wodę nie dokonuje się międzyodczytów, a strony transakcji składają następujące oświadczenia:
 - a) „*Oświadczenie nr 1 - Zbywającego lokal (również w przypadku wzajemnej zamiany lokator opuszczający mieszkanie):*
 - *Oświadczam, że koszty wody oraz odprowadzania ścieków wynikające z indywidualnego rozliczenia za okres dotyczące mieszkania przy ul.w Częstochowie rozliczę w całości z nabywcą lokalu i nie będę żądał zwrotu ewentualnych nadpłat od Spółdzielni.*”

b) „Oświadczenie nr 2 - Nabywającego lokal lub spadkobiercy (również w przypadku wzajemnej zamiany lokator wchodzący w użytkowanie lokalu):

– „Oświadczam, że w przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z indywidualnego rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków za okres w mieszkaniu przy ul.w Częstochowie pokryję w całości.”

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego w lokalach, w których Spółdzielnia nie była stroną dokonanej transakcji zbycia i nabycia lokalu sporządza się rozliczenie proporcjonalnie do okresu użytkowania przez użytkownika lokalu.

13. Przypadki szczególne:

- a) w przypadku stwierdzenia u użytkownika lokalu: - uszkodzenia wodomierza - naruszenia plomb i oprav - niesprawnego wodomierza i nie zgłoszenia niezwłocznie powyższego w Spółdzielni, będzie naliczany ryczałt za zużycie wody określony w pkt. II. 7 - za okres od początku okresu rozliczeniowego do likwidacji w/w przyczyn.
- b) w przypadku jakichkolwiek utrudnień w wykonaniu obowiązków określonych w pkt. IV zużycie wody i odprowadzanie ścieków będzie naliczone wg ryczałtu do czasu potwierdzenia przez Spółdzielnię usunięcia tych utrudnień.
- c) w przypadku konieczności zastosowania ryczałtu i braku zgłoszenia osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym do rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków będzie przyjęta jedna osoba.

14. Użytkownik lokalu użytkowego wnosi opłatę za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalu wyliczoną według odczytów wodomierzy na dzień 30 czerwca, 30 listopada i 31 grudnia. Opłata za wodomierze jest doliczana do comiesięcznych opłat za użytkowanie lokalu.

VIII. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W POMIESZCZENIACH Z PUNKTEM CZERPALNYM WODY.

1. Spółdzielnia przekazuje pomieszczenia z punktem czerpalnym wody pracownikom Spółdzielni zużywającym wodę gospodarczą do utrzymania czystości nieruchomości wspólnej, pielęgnacji zieleni itd.
2. W pomieszczeniach, o których mowa w ww. pkt. 1 zużycie wody i odprowadzanie ścieków ustala się wg ryczałtu określonego w pkt II. 7. Koszty wody gospodarczej obciążają koszty eksploatacji.
3. Pomieszczenia wynajęte – podpięte i czerpiące wodę przez określony czas np. na czas termomodernizacji, malowania klatek itp. rozliczane będą wg zasad określonych umową zawartą pomiędzy użytkownikiem a Spółdzielnią.

IX. ODPOWIEDZIALNOŚĆ UŻYTKOWNIKA LOKALU.

1. Użytkownik lokalu odpowiada za utrzymanie we właściwym stanie technicznym wodomierzy ze zdalnym odczytem i instalacji wodociągowej w mieszkaniu do zaworów odcinających.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza ze zdalnym odczytem, braku plomby lub innych nieprawidłowości w instalacji wodociągowej użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracowników dokonujących odczyty awarii wodomierza nie z winy użytkownika i niezgłoszonej do Spółdzielni, zużycie wody w danym okresie rozliczeniowym naliczone zostanie wg średniego zużycia za ostatni okres rozliczeniowy.
4. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika w instalację wodociągową i wodomierze użytkownik zostanie obciążony:
 - a) za uszkodzenie wodomierza:
 - rozliczeniem wg stawki ryczałtowej, w okresie od ostatniego rozliczenia zużycia wody do czasu doprowadzenia instalacji i wodomierza do stanu umożliwiającego prawidłowy pomiar zużycia wody,
 - kosztem wodomierza, jego wymiany i niezbędnych robót towarzyszących,
 - b) za uszkodzenie lub zerwanie plomby wodomierza – opłatą w wysokości 1/6 minimalnego wynagrodzenia brutto,
 - c) za ingerencję w instalację wodociągową:
 - rozliczeniem wg stawki ryczałtowej, w okresie od ostatniego rozliczenia zużycia wody do czasu doprowadzenia instalacji i wodomierza do stanu umożliwiającego prawidłowy pomiar zużycia wody,
 - kosztem przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego.

X. MONTAŻ WODOMIERZY

1. Montaż wodomierzy dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „JURA” w Częstochowie lub firmy przez nią upoważnione.
2. Wodomierze winny być montowane zgodnie z instrukcją wydaną przez producenta tych urządzeń oraz zapewniać pomiar zużytej wody we wszystkich ujęciach, punktach czerpalnych wody zainstalowanych w lokalu.
3. Warunkiem przyjęcia do eksploatacji wodomierzy ze zdalnym odczytem jest sprawdzenie przez upoważnione służby Spółdzielni, prawidłowości ich podłączenia i działania, ważności plomb legalizacyjnych oraz założenie plomb montażowych.
4. Czynności określone w ust. 1 zostaną potwierdzone zapisem w protokole odbioru wodomierzy zawierającym nr fabryczny i stan wodomierza oraz datę przyjęcia wodomierza do eksploatacji.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do miejsc zamontowania wodomierzy ze zdalnym odczytem, umożliwiającego montaż wodomierzy i wymianę instalacji.
6. Wymianę lub legalizację wodomierzy tylko ze zdalnym odczytem dokonują:

- a) pracownicy Spółdzielni;
 - b) upoważnione przez Spółdzielnię firmy.
7. O terminie dokonywania wymiany wodomierzy celem legalizacji Spółdzielnia powiadamia użytkowników w formie wywieszenia przedmiotowej informacji na klatkach schodowych z wyprzedzeniem 5-dniowym.
8. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wymianę wodomierzy ze zdalnym odczytem, zużycie wody i odprowadzanie ścieków rozliczane będą ryczałtowo zgodnie z pkt. II. 7 i pkt. VII. 1 począwszy od daty zawartej w pisemnym wezwaniu lokatora do umożliwienia wymiany wodomierzy, wystosowanym indywidualnie przez Spółdzielnię.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie i innych regulaminach Spółdzielni.
- 2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2021 roku.

