

REGULAMIN
ROZLICZANIA INDYWIDUALNYCH KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO- MIESZKANIOWEJ „MARS”

§ 1

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zmianami),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690),
4. Statut S.B.M. „MARS”.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Mars” wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe).
2. Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe) rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
3. Przez „użytkownika lokalu” rozumie się właściciela lub najemcę lokalu lub inną osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. Okresowe rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym.
5. Użytkownik lokalu, w czasie między okresowymi rozliczeniami, wnosi miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
6. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:

- nadpłata podlega przeksięgowaniu (z zastrzeżeniem pkt.7) na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
- niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu.

7. W przypadku użytkowników posiadających zadłużenie z tytułu należności za używanie lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia.

8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, nowy i poprzedni użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponoszą opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu, o ile nie podzielią kosztów między sobą inaczej.

9. Wszelkie zmiany ilości prognozowanego zużycia wody, mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do S.B.M. „Mars” będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.

10. Odczyty wodomierzy lokalowych zamontowanych na instalacji ciepłej wody będą podstawą do rozliczania ilości zużytej wody oraz energii cieplnej do podgrzania tej wody. Koszt podgrzania jest określany i rozliczany na podstawie „Regulaminu rozliczeń indywidualnych kosztów energii cieplnej za centralne ogrzewanie w zasobach S.B.M. „Mars”.

11. Zainstalowane w lokalach wodomierze lokalowe traktowane są jako podzielniki kosztów. Jeżeli w rozliczonym budynku, suma zużycia wody według ich wskazań nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokali.

12. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych i przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody.

13. Przez cenę wody rozumie się cenę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z taryfą Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie.

14. Ryczałt – jest to 2-krotna wielkość średniego zużycia wody i odprowadzania ścieków przypadająca na jeden lokal w danym budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym.

15. Powierzchnia lokalu – jest to powierzchnia lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz miejsca postojowego, jeżeli jest zakupione razem z lokalem.

16. W przypadku zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierz główny) okresowe rozliczenie kosztów odbywa się na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez Dostawcę wody.

17. Woda gospodarcza jest to woda zużyta na cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej np. sprzątanie, podlewanie trawników, uzupełnianie ubytków w instalacji centralnego ogrzewania. Ilość zużytej wody gospodarczej oblicza się na podstawie różnicy pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań

wodomierzy lokalowych z wszystkich lokali w danej nieruchomości. Rozliczanie wody gospodarczej odbywa się proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 3

Zasady odczytów i rozliczeń wodomierzy lokalowych

1. Wodomierze lokalowe są montowane oraz plombowane przez S.B.M. "Mars" i stanowią jej własność.
2. Od momentu zaplombowania zainstalowanego wodomierza lokalowego, ustalona zostaje kwota miesięcznej zaliczki. Suma miesięcznych zaliczek podlegać będzie rozliczeniu co najmniej dwa razy w roku. Rozliczenie oraz ustalenie zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy dla poszczególnych lokali, następuje w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego (6 miesięcy).
3. Na żądanie S.B.M. „Mars” użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić odczyt wodomierzy lokalowych, co najmniej 2 razy w roku.
4. Użytkownicy lokali są informowani o odczytach wodomierzy lokalowych co najmniej 5 dni przed ich rozpoczęciem w formie ogłoszeń na tablicach umieszczonych w holach budynków. Ogłoszenie takie zawsze jest ostemplowane pieczętą firmową S.B.M. „Mars” oraz zawiera czytelny podpis i pieczętą osoby wystawiającej. Dodatkowo właściciele mogą być informowani za pośrednictwem poczty elektronicznej i SMS. Spółdzielnia wyznacza dwa bezpłatne terminy odczytu w odstępie tygodniowym (7 dni). Trzeci termin jest płatny i może być ustalony indywidualnie z lokatorem. W takim wypadku koszt odczytu jednego wodomierza lokalowego **wynosi 15 zł.**
5. Odczytów wodomierzy lokalowych dokonują osoby upoważnione przez S.B.M. „Mars”. Dopuszcza się możliwość samodzielnego odczytu wodomierzy lokalowych przez użytkowników, wyłącznie w przypadku, kiedy taka informacja jest zawarta w ogłoszeniu o odczycie lub w uzasadnionych przypadkach na wniosek właściciela lokalu, zaakceptowany przez administrację. W takim przypadku czytelne zdjęcie z widocznym stanem wodomierza lokalowego oraz jego numerem seryjnym należy wysłać na adres poczty elektronicznej Spółdzielni.
6. Na żądanie użytkownika osoby dokonujące odczytów winny się wylegitymować upoważnieniem, które zawiera następujące dane:
 - pieczętą firmową S.B.M. „Mars” oraz pieczętą pracownika S.B.M. „Mars” wystawiającego upoważnienie,
 - imię i nazwisko osoby dokonującej odczytu oraz jej numer telefonu,
 - okres ważności upoważnienia.

7. Przy dokonywaniu odczytu osoby upoważnione do tej czynności mają prawo do dokonywania kontroli sprawności wodomierza lokalowego poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody oraz oględziny zewnętrzne wodomierza lokalowego.

8. Wyniki rozliczenia kosztów zużycia wody użytkownik otrzymuje od S.B.M. „Mars” w formie pisemnej nie później niż 60 dni od terminu ostatniego odczytu. Rozliczenie zawiera następujące informacje:

- okres rozliczenia,
- stany wodomierzy lokalowych na początek okresu rozliczeniowego,
- stany wodomierzy lokalowych na koniec okresu rozliczeniowego,
- ilość zużytej wody wg odczytów wodomierzy lokalowych,
- cena za 1m³ zimnej wody w okresie rozliczeniowym,
- cena za 1m³ ciepłej wody (koszt 1m³ zimnej wody + podgrzew 1m³ wody) w okresie rozliczeniowym,
- wartość zużytej wody,
- suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym,
- saldo rozliczenia: niedopłata lub nadpłata.

Ponadto rozliczenie może dodatkowo zawierać następujące pozycje:

- saldo konta czynszowego przed rozliczeniem wody oraz po jego uwzględnieniu,
- ubytki zimnej wody (ubytki zw) - w pozycji tej jest umieszczana woda gospodarcza,
- rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet opłaty śmieciowej w przypadku powiązania jej ze zużyciem zimnej wody dla całej nieruchomości. Szczegóły rozliczenia w/w opłaty są określone na podstawie stosownej uchwały m.st. Warszawy.

9. W przypadku stwierdzenia awarii lub niepoprawnego działania wodomierza lokalowego do rozliczeń kosztów zużycia wody przyjmuje się dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

10. W przypadku nie udostępnienia przez użytkownika lokalu do odczytu wodomierzy lokalowych rozliczenia dokonuje się na podstawie ryczału określonego w § 2 pkt. 14. Ryczałt podlega rozliczeniu w następnym okresie rozliczeniowym, pod warunkiem udostępnienia lokalu do odczytów. Rozliczenie ryczału polega na uwzględnieniu rzeczywistego zużycia wody według stanu wodomierzy lokalowych na dzień odczytu. Ryczałt nie podlega rozliczeniu w przypadku, gdy nie udostępnienie lokalu do odczytów trwa więcej niż jeden okres rozliczeniowy.

11. Dalsze rozliczanie według wskazań wodomierzy lokalowych będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy lokalowych do odczytu, przy czym dzień odczytu przyjmuje się jako początek nowego okresu rozliczeniowego.

12. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy zgłaszać na piśmie administracji Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione.

§ 4

Obowiązki S.B.M. „Mars” i użytkownika lokalu

1. Do obowiązków S.B.M. „Mars” należy:

- Powiadamianie o terminach odczytów wodomierzy lokalowych zgodnie z § 3 pkt. 4,
- naliczanie opłat zgodnie z niniejszym regulaminem oraz powiadamianie użytkowników lokali o ich wysokości,
- kontrola opłombowania oraz poprawności funkcjonowania urządzeń pomiarowych: wodomierzy głównych oraz wodomierzy lokalowych,
- przeprowadzanie odczytów wodomierzy głównych oraz wodomierzy lokalowych,
- przeprowadzanie okresowego rozliczenia kosztów zużycia wody w poszczególnych lokalach.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy lokalowych nałożonych przez producenta urządzenia oraz S.B.M. „Mars”,
- zapewnienie dostępu do wodomierzy lokalowych celem dokonania ich odczytu lub ich wymiany,
- sprawdzanie na bieżąco działania wodomierzy lokalowych oraz niezwłoczne zgłaszanie ich niesprawności do S.B.M. „Mars”,
- dokonywanie odczytu wodomierzy lokalowych i ich przekazywanie do SBM „MARS” zgodnie z zapisami § 3 pkt. 5 w wyznaczonym terminie.

§ 6

1. W przypadku stwierdzenia poboru wody z umyślnym pominięciem wodomierza lokalowego, zerwania plomb lub umyślnej ingerencji w układ pomiarowy fałszującej pomiar zużycia wody, rozliczenie nastąpi według wg zasad określonych w § 2 pkt. 14 niniejszego Regulaminu. Jednocześnie użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą dodatkową w kwocie równoważnej zużyciu 150 m³ zimnej wody wg. ceny

obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia oraz kosztami naprawy szkód spowodowanych takim działaniem użytkownika.

2. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenie umyślnej ingerencji w układ pomiarowy lub instalację wodno-kanalizacyjną fałszującej pomiar zużycia wody może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 7

Niniejszy regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2006 z dnia 31.08.2006r. znowelizowano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2021 z dnia 08.11.2021r.

Regulamin ze zmianami wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2022 roku i obowiązuje od okresu rozliczeniowego zaczynającego się od dnia 01.01.2022r.