

UCHWAŁA Nr 16/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
z dnia 23 listopada 2022 roku

w sprawie przyjęcia
Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.

Działając na podstawie § 39 ust. 1 lit. u) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o następującej treści:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na obecnych⁸ członków Rady Nadzorczej za przyjęciem uchwały głosowało⁸ członków,⁰ członków było przeciw,⁰ członków wstrzymało się od głosowania.

.....^{Wł}
Sekretarz Rady Nadzorczej
Władysława Łebedyńska

.....^{Marek}
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Lachowicz

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD REGĄ” W GRYFICACH

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Regą” w Gryficach.

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 r., poz. 1437 z późn.zm.).
4. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068).

II. SŁOWNIK POJĘĆ UŻYWANYCH W REGULAMINIE

§ 2

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Regą” z siedzibą w Gryficach, ul. Jana Dąbskiego 48.
2. Nieruchomość – nieruchomość zabudowana budynkiem, dla której można przeprowadzić rozliczenie kosztów zużytej wody.
3. Lokal – lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
4. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c. właściciele lokali będący członkami Spółdzielni;
 - d. właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni;
 - e. posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni;
 - f. najemcy lokali;
 - g. osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
5. Osoby zamieszkałe – osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały, czasowy lub zamieszkałe bez zameldowania. Ilość osób zamieszkałych ustala się na podstawie złożonego oświadczenia użytkownika lokalu.
6. Lokal opomiarowany – lokal, w którym zamontowany jest zalegalizowany (z aktualną cechą legalizacyjną) i sprawny wodomierz (wodomierze) z odczytem radiowym, przyjęty i zaplombowany przez Spółdzielnię. Opomiarowanie musi obejmować wszystkie punkty poboru wody znajdujące się w lokalu.
7. Lokal nieopomiarowany – lokal, w którym nie zamontowano wodomierza (wodomierzy) lub zamontowany jest wodomierz niesprawny albo bez aktualnej cechy legalizacyjnej, bądź wodomierze nieprzyjęte i niezaplombowane przez Spółdzielnię.
8. Pomieszczenia wspólne – pomieszczenia znajdujące się poza lokalem przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali danej nieruchomości, między innymi: piwnice, pralnie, suszarnie, rowerownie, komórki gospodarcze, strychy itp.
9. Wodomierz – urządzenie pomiarowe zimnej lub ciepłej wody posiadające ważną cechą legalizacyjną, zamontowane w lokalu lub poza lokalem, odpowiadające aktualnym przepisom prawa budowlanego i metrologicznym.

10. Wodomierz niesprawny – urządzenie pomiarowe, którego działanie budzi wątpliwości co do poprawności jego działania. Za niesprawność uważa się między innymi zaparowanie liczydła, pojawienie się wody w liczydłe, zacinalanie się liczydła, przecieki na wodomierzu oraz wszelkie usterki nie pozwalające na jednoznaczne określenie wskazania.
11. Odczyt radiowy – system zdalnego odczytu stanów wodomierzy drogą radiową.
12. Woda niezbilansowana – ilość wody wynikająca z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach w sytuacji, gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości rozliczane są jak lokale opomiarowane.
13. Woda zużyta na cele gospodarcze – ilość wody zużyta na cele związane z utrzymaniem czystości w danej nieruchomości, podlewaniem terenów zielonych, wynikająca z sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnych.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczynu ilości dostarczonej wody (w m³) i cen wody i ścieków zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy.
2. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m³. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości dostarczonej wody.
3. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są w ramach jednej nieruchomości.
4. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków polega na rozliczaniu kosztów pomiędzy:
 - a. dostawcą wody i odbiorcą ścieków a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującą umową;
 - b. Spółdzielnią a użytkownikami lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
5. Zgodnie z fakturą dostawcy wody koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obciążają nieruchomość na podstawie wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
6. Koszty związane z wymianą, naprawą, legalizacją wodomierzy itp. ponoszą użytkownicy lokali.
7. Rozliczenie na podstawie wskazań wodomierzy następuje wyłącznie przy zastosowaniu jednego typu wodomierzy we wszystkich lokalach danej nieruchomości.

IV. ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY DOSTARCZANEJ DO LOKALI

§ 4

1. Obciążeń za zużytą wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzenie ścieków w lokalach dokonuje się na jednakowych zasadach.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków Spółdzielnia dokonuje w cyklach 6-miesięcznych, obejmujących okres od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych następuje na podstawie faktycznego zużycia wody z zastrzeżeniem § 7 pkt. 1 i 2.
4. Ustalenie ilości pobranej wody w lokalach opomiarowanych następuje cyklicznie 2 razy w roku w oparciu o odczyty wodomierzy wyłącznie z systemem radiowym. Dodatkowe odczyty mogą być dokonane w przypadku zmiany ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego lub w przypadku wymiany wodomierzy.
5. Ustalenie zużycia wody w lokalach wyposażonych w instalację ciepłej wody odbywa się odrębnie w oparciu o wskazania wodomierzy wody zimnej i ciepłej.

6. Ilość osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych stanowi podstawę do ustalenia zaliczki miesięcznej na poczet zużycia wody w wysokości odpowiadającej 6 m³ na osobę zamieszkałą dla wody zimnej oraz 7 m³ na osobę zamieszkałą dla wody ciepłej.
7. W niezamieszkałych i nieopomiarowanych lokalach mieszkalnych przyjmuje się średniomiesięczne zużycie w wysokości 6m³ dla wody zimnej oraz 7 m³ dla wody ciepłej.

§ 5

1. Woda niezbilansowana rozliczana jest na poszczególnych użytkowników lokali proporcjonalnie do udziałów lokali w nieruchomości wspólnej albo obciąża koszty eksploatacji danego budynku. Sposób rozliczenia ustala Zarząd Spółdzielni.
2. W ramach nieruchomości różnica wskazań zużycia wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach i pomieszczeniach wspólnych budynku oraz naliczonym zaliczkowym zużyciem w lokalach nieopomiarowanych rozliczana jest proporcjonalnie na wszystkich użytkownikach lokali nieopomiarowanych zgodnie z udziałami w nieruchomości wspólnej przy założeniu, że podlegająca rozliczeniu różnica jest odniesiona do sumy udziałów lokali nieopomiarowanych w nieruchomości wspólnej.
3. Woda zużyta na cele gospodarcze rozliczana jest na poszczególnych użytkownikach lokali proporcjonalnie do udziałów lokali w nieruchomości wspólnej albo obciąża koszty eksploatacji danego budynku. Sposób rozliczenia ustala Zarząd Spółdzielni.

V. WODOMIERZE I ODCZYTY WODOMIERZY

§ 6

1. Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma zgodnie z wytycznymi producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozpywowej za głównym zaworem odcinającym lokal od pionu zasilającego. Za przygotowanie miejsca pod montaż i dojścia do wodomierza odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
2. Wodomierze w danej nieruchomości winny posiadać cechy metrologiczne i system odczytu zgodny z systemem stosowanym w Spółdzielni. Montażu wodomierzy mogą dokonywać wyłącznie osoby upoważnione przez Spółdzielnię. Nie dopuszcza się montażu wodomierzy przez użytkownika lokalu.
3. Rozliczenie kosztów dostawy wody odbywa się po zaplombowaniu i odczycie wodomierzy przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
4. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na montaż lub wymianę wodomierzy będzie on rozliczany według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dbania o stan techniczny wodomierzy oraz do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni wszelkich zaistniałych usterek w pracy wodomierzy.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy w celu dokonania odczytów, kontroli, badania poprawności działania wodomierzy, montażu lub wymiany wodomierzy.
7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia poprawności wskazań wodomierza. Przed wykonaniem ekspertyzy użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni zaliczkę na przewidywany koszt sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi, w tym m.in. koszt demontażu oraz ponownego montażu wodomierza, transportu itp. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia zwróci użytkownikowi wpłaconą zaliczkę oraz dokona korekty naliczeń opłat za wodę. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza, Spółdzielnia zatrzyma wpłaconą zaliczkę i dokona jej końcowego rozliczenia przy najbliższym rozliczeniu kosztów.

§ 7

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt Spółdzielni. Naliczenie zużycia wody za okres rozliczeniowy do czasu wymiany lub naprawy wodomierza nastąpi według średniego zużycia z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych, w których nastąpiło zużycie wody, z zastrzeżeniem pkt. 2 niniejszego paragrafu. Za okres niesprawności wodomierza przyjmuje się okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia jego wymiany lub naprawy.
2. W przypadku:
 - a. uniemożliwienia wymiany lub naprawy uszkodzonego wodomierza;
 - b. mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację;
 - c. mechanicznego uszkodzenia wodomierza, zerwania lub uszkodzenia oplombowania, dokonania przez użytkownika lokalu samowolnych przeróbek instalacji itp.;
 - d. niepowiadomieniu Spółdzielni o fakcie uszkodzenia wodomierzarozliczenie zużycia wody dla okresu rozliczeniowego, w którym wystąpiło to zdarzenie, zostanie dokonane według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych i stawek opłat powiększonych dwukrotnie.
3. W przypadku lokalu opomiarowanego rozliczenie kosztów zużycia wody następuje wyłącznie na podstawie wskazań wodomierzy.

§ 8

Rozliczanie kosztów zużycia ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu centralnej ciepłej wody dokonywane jest na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu wody w Spółdzielni Mieszkaniowej <Nad Regą> w Gryficach”.

VI. OPŁATY

§ 9

1. Na poczet należności za dostawę wody i odbiór ścieków użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest wносить comiesięczne zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o obowiązujące ceny ustalone przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków, przy uwzględnieniu przewidywanego zużycia ustalonego na podstawie odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Na poczet należności za dostawę wody i odbiór ścieków użytkownik lokalu nieopomiarowanego zobowiązany jest wносить comiesięczne zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o obowiązujące ceny ustalone przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków.
3. Rzeczywiste koszty dostawy wody i odbioru ścieków rozliczane będą raz na półrocze – w terminie 1 miesiąca po dokonaniu odczytu wodomierzy.
4. Do momentu ustalenia wysokości zaliczki wynikającej z odczytu wodomierzy użytkownik lokalu zobowiązany jest do dnia montażu wodomierza do uiszczania miesięcznej zaliczki w wysokości uwzględniającej zasady opisane w § 4 pkt. 6 lub 7.
5. Wynikłe z rozliczenia rzeczywistych kosztów nadpłaty zaliczek zaliczane będą na poczet opłat eksploatacyjnych na przyszłe okresy. Dopłaty stanowiące różnicę pomiędzy faktycznymi kosztami a wniesionymi zaliczkami użytkownicy lokali winni wnieść na rachunek bankowy bądź wpłacić w kasie Spółdzielni w terminie 1 miesiąca od momentu rozliczenia.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikłej z rozliczenia rzeczywistych kosztów dostawy wody i odbioru ścieków Spółdzielnia nie wypłaca odsetek od wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikłej z rozliczenia rzeczywistych kosztów dostawy wody i odbioru ścieków Spółdzielnia nie nalicza odsetek od różnicy rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym.

8. Reklamacje z tytułu rozliczeń winny być składane na piśmie nie później niż 14 dni po dokonaniu rozliczenia za okres rozliczeniowy.
9. W razie zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wodomierzy, dotychczasowy użytkownik lokalu winien zawrzeć z nabywcą prawa do lokalu umowę zbycia wierzytelności lub umowę przejęcia długu i przedstawić ją Spółdzielni. W przypadku braku takiej umowy wszelkie obciążenia wynikające z rozliczenia kosztów na bazie odczytów wodomierzy wobec Spółdzielni ponosi nabywca praw do lokalu.

§ 10

1. Ustalenia wysokości opłaty z tytułu wody niezbilansowanej oraz wody zużytej na cele gospodarcze w okresie rozliczeniowym dokonuje się na podstawie rzeczywistych kosztów dostawy wody i odbioru ścieków w okresie rozliczeniowym według zasad opisanych w § 5 pkt. 1 i 3.
2. Ustalenia wysokości opłaty w przypadku opisanym w § 5 pkt. 2 w okresie rozliczeniowym dokonuje się na podstawie rzeczywistych kosztów dostawy wody i odbioru ścieków w okresie rozliczeniowym.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustaw wymienionych w § 1.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23 listopada 2022 roku Uchwałą Nr 16/2022 z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 roku.
3. Tracą moc zapisy: § 7, § 8 pkt. 1, 3, 4, § 9, § 29 pkt. 3 lit. c, d, e, pkt. 4 „Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej <Nad Regą> w Gryficach”, przyjętego w dniu 29 września 2005 roku Uchwałą nr 13/III/2005 Rady Nadzorczej Spółdzielni.