

REGULAMIN
rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
w Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028).
4. Umowa zawarta pomiędzy Łomiankowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Łomiankach a Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o.
5. Statut Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach administrowanych przez Łomiankowską Spółdzielnię Mieszkaniową dla lokali opomiarowanych (wyposażonych w urządzenia pomiarowe - wodomierze), jak i lokali nieopomiarowanych oraz zasady montażu i użytkowania wodomierzy indywidualnych w lokalach.
2. Przez lokale opomiarowane rozumie się lokale wyposażone w urządzenia pomiarowe - wodomierze zwykłe lub wodomierze radiowe, w których dokonano odczytu urządzenia pomiarowego na zasadach i w terminach określonych niniejszym Regulaminem.
3. Przez nieopomiarowane rozumie się lokale:
 - 1) nie posiadające wodomierza,
 - 2) posiadające niesprawny wodomierz,
 - 3) posiadające wodomierz bez modułu radiowego, który z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu stracił ważność legalizacji,
 - 4) w których z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie dokonano odczytu, legalizacji, wymiany, naprawy, itp. wodomierza w sposób i na zasadach określonych niniejszym Regulaminem,
 - 5) w których, użytkownik nie zawarł indywidualnej umowy na rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków.
4. Warunkiem rozliczania zużycia wg wskazań wodomierza jest oplombowanie urządzenia.
5. Spółdzielnia wykonuje obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu we własnym zakresie lub za pośrednictwem wybranej przez Spółdzielnię specjalistycznej firmy rozliczeniowej zgodnie z zawartą umową o dokonywanie odczytów.
6. Zamontowane wodomierze z odczytem radiowym stanowią wyłączną własność Spółdzielni.

7. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
- 1) użytkownika – należy przez to rozumieć : członka Spółdzielni, osoby które nie są członkami, właściciela lokalu, najemcę lokalu oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu,
 - 2) wodomierzu indywidualnym – należy przez to rozumieć każdy wodomierz zimnej lub ciepłej wody zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej wodę do lokalu danego użytkownika,
 - 3) wodomierzu głównym – należy przez to rozumieć wodomierz zimnej wody zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej wodę do danego budynku, lub grupy budynków, których wskazania są podstawą do rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a Dostawcą wody,
 - 4) dostawcy wody – należy przez to rozumieć podmiot dostarczający wodę do zasobów Spółdzielni, tj. Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Łomiankach.

§ 2

1. Koszty ponoszone przez Łomiankowską Spółdzielnię Mieszkaniową z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane według faktur i obejmują sumę opłat abonamentowych oraz iloczyn ilości dostarczonej wody i ceny wody zgodnie z zawartą umową i obowiązującą taryfą opłat.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie wskazań wodomierzy głównych na poszczególnych budynkach lub grupie budynków, wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody.
3. Jednostką rozliczeniową dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali rozliczanych w oparciu o odczyty wodomierzy jest - metr sześcienny (m³).
4. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.
5. Zużycie wody ustala się sumarycznym zużyciem wody zimnej i wody podgrzanej.
6. Opłata abonamentowa tytułem dostawy wody oraz koszty wody zużytej na potrzeby utrzymania czystości i obsługi części wspólnych nieruchomości obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.
7. Zużycie zimnej wody przez firmy remontowe pomniejsza koszty zużycia wody w danej nieruchomości w oparciu o wskazania wodomierzy i wystawione faktury VAT dla firm remontowych.
8. Koszty związane z wymianą i legalizacją wodomierzy obciążają fundusz remontowy w części przeznaczonej na wymianę wodomierzy, z zastrzeżeniem § 8 pkt. 2 Regulaminu, a w zakresie dotyczącym instalacji służących do podlewania ogródków – obciążają bezpośrednio użytkowników tych instalacji.

§ 3

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są uiszczać opłatę na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - zwaną też w dalszej części zaliczką, jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokalu.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest przez Spółdzielnię indywidualnie dla każdego opomiarowanego lokalu mieszkalnego na podstawie zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażonego w m³ oraz:

- 1) dla wody zimnej – aktualnej ceny wody ustalonej przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach Sp. z o.o.;
- 2) dla wody ciepłej – stawki za podgrzanie zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w formie uchwały.
3. Na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika, Zarząd Spółdzielni może zmniejszyć lub zwiększyć ustaloną zaliczkę.
4. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych wysokość zaliczki ustalana jest jako iloczyn normy ryczałtowej:
 - 1) dla wody zimnej 3 m³ na osobę miesięcznie;
 - 2) podgrzania wody 2 m³ na osobę miesięcznie;jednak nie mniej, niż średnie zużycie w danym budynku (nieruchomości).
5. W przypadku niezgłoszenia osób do zamieszkania w lokalu nieopomiarowanym obowiązuje opłata ryczałtowa za jedną osobę.
6. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby.
7. Dla lokali użytkowych stosuje się rozliczenie na podstawie wskazań wodomierzy, na podstawie faktur VAT w okresach półrocznych.

§4

1. Rozliczenie różnicy pomiędzy dokonanymi wpłatami-zaliczkami przez użytkowników lokali mieszkalnych za zużyty wodę i odprowadzane ścieki, a końcowym rozliczeniem za dany okres rozliczeniowy dokonywana jest w następujący sposób:
 - 1) w przypadku gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w tym okresie, nadpłata ta jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach, w tym także na poczet odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych oraz innych związanych z danym lokalem. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat,
 - 2) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa kosztów poniesionych za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w tym okresie, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w najbliższym wymaganym terminie płatności opłat za dany lokal. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
2. Dokonywanie przez użytkowników wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone przez Zarząd, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego lokalu z tytułu rozliczenia wody i odprowadzania ścieków lub w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego saldo opłat powstałe w wyniku rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków obciąża użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Możliwe jest dokonanie odczytu pośredniego i rozliczenie na jego podstawie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków poniesionych przez dotychczasowego i aktualnego użytkownika lokalu, w tym także z tytułu niedoboru lub nadpłaty powstałej z tytułu rozliczenia nieruchomości, pod warunkiem zgłoszenia na piśmie do Spółdzielni przez obydwie strony woli przedmiotowego odczytu i rozliczenia.

W takim przypadku użytkownik zdający lokal ma obowiązek wskazać adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, jak również jest zobowiązany do uregulowania ewentualnych należności.

4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty niedopłaty wynikłej z tytułu rozliczenia wody i odprowadzania ścieków.

§ 5

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmuje rok kalendarzowy. Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć, w miarę potrzeby inny okres rozliczeniowy dla danej nieruchomości w szczególności w przypadku zmiany ceny wody w okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z właścicielami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu Spółdzielnia dokonuje na dzień 31 grudnia danego roku rozliczeniowego oraz każdorazowo przy zmianie:
 - 1) ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 2) użytkownika lokalu,
 - 3) wymiany wodomierza na nowy lub w związku z czynnościami legalizacyjnymi.
3. Różnice wynikające z porównania wskazań wodomierzy głównych i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem zużycia wody przez użytkowników nieopomiarowanych pomniejszone o zużycie wody na cele administracyjne danej nieruchomości rozlicza się w następujący sposób:
 - 1) jeżeli suma wskazań wodomierzy indywidualnych jest wyższa od sumy wskazanej przez wodomierz główny, wówczas różnica stanowi przychód eksploatacji danej nieruchomości.
 - 2) jeżeli suma wskazań wodomierzy indywidualnych jest niższa od sumy wskazanej przez wodomierz główny, wówczas różnica stanowi koszt eksploatacji danej nieruchomości.

§ 6

1. Odczyty wodomierzy w lokalach dokonują osoby wskazane i upoważnione przez Spółdzielnię. Osoby te sprawdzają prawidłowość montażu wodomierza, stan plomb, numer i wskazania wodomierza.
2. Odczyt wskazań wodomierzy radiowych dokonywany jest w terminie określonym w § 5 pkt. 2 Regulaminu, przez firmę specjalistyczną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów.
3. Terminy odczytu dla każdego budynku, którego lokale nie posiadają zamontowanych wodomierzy radiowych podawane są do wiadomości użytkowników lokali w wyprzedzeniu co najmniej trzydniowym przed odczytem, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni objętych odczytem.
4. W czasie odczytu użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do wodomierza w celu dokonania odczytu.
5. Podczas dokonywania odczytu bezpośrednio w lokalu, fakt odczytu wodomierzy oraz ich stany użytkownik potwierdza własnoręcznym podpisem, za wyjątkiem lokali wyposażonych w wodomierze radiowe, z zastrzeżeniem sytuacji awaryjnych.
6. Nieudostępnienie lokalu do odczytu w wyznaczonym terminie powoduje rozliczenie danego lokalu jako lokalu nieopomiarowanego. Rozliczenie to jest ostateczne.

7. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach może dokonywać odczytów kontrolnych wodomierzy w dowolnych terminach (niezależnych od okresów rozliczeniowych) bez wcześniejszego uprzedzenia użytkownika lokalu.
8. W przypadku braku możliwości odczytu nie z winy użytkownika lokalu i niedostępności lokalu przez użytkownika z przyczyn obiektywnych (np. długi wyjazd, pobyt w szpitalu, itp.), ewentualne reklamacje rozliczenia rozpatruje się w trybie indywidualnym.
9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w ciągu 30 dni od daty otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

§ 7

1. Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma rozliczająca zgodnie z wytycznymi producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozpywowej za głównym zaworem odcinającym mieszkanie od pionu zasilającego. Za przygotowanie miejsca pod montaż i dojście do wodomierza odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
2. Wszelkie zmiany i przeróbki instalacji wod. – kan. użytkownik może dokonać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i zgodnie z podanymi warunkami technicznymi.
3. Po dokonaniu zmian należy zgłosić je do Zarządu Spółdzielni do odbioru technicznego.
4. W przypadku konieczności opróżnienia zładu z wody Użytkownik zostanie obciążony kosztami uzupełnienia zgodnie z taryfą dostawcy.
5. W przypadku dokonania samowolnych przeróbek w instalacji wod – kan Użytkownik niezwłocznie i na własny koszt przywróci stan wymagany.

§ 8

1. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza z przyczyn niezawinionych, zgłoszonej do administracji przez użytkownika lokalu, podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym stanowić będzie średnie miesięczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego ustaloną niesprawność wodomierza.
2. W przypadku:
 - 1) stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, dokonania samowolnej przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,
 - 2) uszkodzenia lub zerwania plomby,
 - 3) samowolnego demontażu wodomierza,
 - 4) zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - 5) stwierdzenia trwałych uszkodzeń obudowy wodomierza świadczących o działaniu czynników zewnętrznych;użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego pozwalającego na jej eksploatację oraz rozliczony za okres od ostatniego wiarygodnego odczytu do dnia usunięcia przeszkód w dokonywaniu prawidłowego pomiaru według rocznego zużycia wody wyliczonej jak dla lokalu nieopomiarowanego.

§ 9

W przypadku zakwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości wskazań wodomierza (forma pisemna) Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie. Jeśli ekspertyza potwierdzi prawidłowe działanie wodomierza - koszty ekspertyzy i montażu poniesie użytkownik lokalu, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowości pomiaru - koszty poniesie dostawca wodomierzy.

§ 10

1. Użytkownik lokalu objętego systemem rozliczania wg wskazań wodomierzy zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu i umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub legalizacji wodomierzy,
 - 2) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia oraz od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - 3) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - 4) nienaruszenia plomb monterskich,
 - 5) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazań zużycia wody)
 - 6) terminowego wnoszenia ustalonych zaliczek.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - 1) obsługi zamontowanych wodomierzy w zakresie ich legalizacji lub wymiany,
 - 2) powiadamiania użytkowników lokali o zmianach cen wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) niezwłocznego reagowania na sygnały dotyczące nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń,
 - 4) dokonywania odczytów wodomierzy i rozliczeń kosztów zużycia wody zgodnie z niniejszym Regulaminem.

§ 11

1. Treść niniejszego Regulaminu uchwalona została uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2022 z dnia 03 sierpnia 2022 r. która wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/2009 z dnia 02.03.2009 r. w sprawie zasad pobierania i rozliczania opłat za zużycie wody w lokalach mieszkalnych.