

Regulamin

rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach SML-W Legionowo

Rozdział 1

Zasady ogólne

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmujące wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody na Osiedlu Przylesie oraz z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanych na rzecz Dostawców, a także rozliczanie tych kosztów z indywidualnymi odbiorcami.

§ 1

1. Spółdzielnia na osiedlach Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego w Legionowie pośredniczy w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków pomiędzy Dostawcą, a odbiorcami – użytkownikami lokali.
2. Spółdzielnia jest Dostawcą wody dla użytkowników lokali i domów na osiedlu Przylesie w Jabłonie. Taryfa wody na wniosek Spółdzielni zatwierdzana jest przez PGW Wody Polskie. Odbiorcą ścieków jest Gmina Jabłonna.
3. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzania ścieków przez Spółdzielnię z Dostawcą są wskazania wodomierzy głównych oraz taryfy opłat za wodę i ścieki, obowiązujące aktualnie w :
 - a) gminie Jabłonna - w zakresie lokali i domów na Osiedlu Przylesie w Jabłonie (dotyczy opłaty za ścieki);
 - b) Spółdzielni – w zakresie lokali i domów na Osiedlu Przylesie w Jabłonie (dotyczy opłaty za wodę);
 - c) Przedsiębiorstwie Wodno-Kanalizacyjnym „Legionowo” Sp. z o.o. w Legionowie – w zakresie osiedli wskazanych w § 1 ust. 1.
4. Koszty zmienne dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane wg odczytu wodomierza głównego, odrębnie dla każdego budynku.
5. Opłata stała za wodomierz główny i rozliczenie wodomierza głównego stanowi koszty eksploatacji podstawowej budynku.
6. Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy indywidualnych, obciążają „fundusz remontowy - wodomierze”.
7. Cena za 1m³ (zł/m³) obejmuje:
 - cenę za zaopatrzenie w wodę,
 - cenę za odprowadzanie ścieków.
8. W lokalach z wodomierzami jednostką rozliczeń zużycia wody i odprowadzania ścieków jest m³ wody.

Rozdział 2

Zasady dokonywania odczytów wodomierzy

§ 2

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w budynkach wyposażonych w wodomierze z nadajnikiem radiowym i bez nadajnika radiowego dokonywane są przez inkasenta w ustalonych półrocznych okresach rozliczeniowych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
2. Odczyty wodomierzy z nadajnikiem radiowym są dokonywane bez konieczności wchodzenia do lokalu. W przypadku braku sygnału z nadajnika radiowego Użytkownik lokalu ma obowiązek umożliwić dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy.
3. Odczyty wodomierzy bez nadajnika radiowego dokonywane są przez inkasenta. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu wodomierzy.
4. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu jest on zobowiązany do skontaktowania się z Komórką ds. Rozliczeń Mediów lub z Administracją Osiedla w celu podania stanów wodomierzy, lub umówienia się w celu kontrolnego spisania stanów wodomierzy.
5. W przypadku braku możliwości odczytania wodomierzy, inkasent wylicza należność według średnio-miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z analogicznego okresu rozliczeniowego roku poprzedniego.
6. W przypadku braku możliwości ustalenia średnio-miesięcznego zużycia wody i odprowadzania ścieków ustala się miesięczną normę zużycia wody i odprowadzania ścieków na lokal w wysokości:
 - a) zimna wody $0,12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni lokalu,
 - b) odprowadzenie ścieków $0,12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni lokalu,
 - c) podgrzew wody $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni lokalu.
7. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę i odprowadzone ścieki w okresie od ostatniego odczytu do momentu wymiany wodomierza oblicza się według średnio-miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z ostatnich 6 miesięcy, gdy nie jest to możliwe – na podstawie iloczynu średnio-miesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym lub określonej w § 2 ust. 6 litery a, b, c normy średnio-miesięcznego zużycia wody i odprowadzania ścieków razy liczba miesięcy niesprawności wodomierza.
8. Jeżeli Użytkownik nie udostępni lokalu, w celu wymiany uszkodzonego wodomierza w oparciu o zapisy § 2 ust. 7, zużycie dla tego wodomierza będzie wyliczone wg średnio-miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z ostatnich 6 miesięcy powiększone o 50% do chwili wymiany wodomierza.
9. Administracja osiedla może dokonywać kontroli wskazań poszczególnych wodomierzy w lokalach, stanu założonych plomb i wewnętrznej instalacji wodociągowej.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu przeprowadzenia w/w kontroli lub dokonania odczytu wodomierzy. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, zużycie wody naliczane będzie wg normy określonej w § 2 ust. 6, a wartość ta nie podlega korekcie w przypadku zawyżenia stanów.

Rozdział 3

Okresowa legalizacja wodomierzy

§ 3

1. Okresową legalizację wodomierzy w lokalach, zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonuje Spółdzielnia. W związku z powyższym nie ma możliwości indywidualnego legalizowania wodomierzy przez użytkowników lokali oraz zwolnienie z opłat za ich legalizację.
2. Do decyzji Zarządu pozostawia się wybór, czy w okresie wymiany wodomierzy w zasobach Spółdzielni aktualnie zamontowane liczniki w danym lokalu zostaną wymienione na nowe czy legalizowane. Przy tej decyzji Zarząd będzie się kierował względami techniczno-ekonomicznymi.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów okresowej legalizacji wodomierzy jest 1 szt. wodomierza.
4. Na pokrycie kosztów okresowej legalizacji wodomierzy, naprawy i wymiany uszkodzonych (nie z winy użytkownika) pobierane są miesięczne opłaty. Opłaty te nie podlegają zwrotowi w przypadku przekazania lokalu Spółdzielni, sprzedaży, zamiany itp.
5. Lokal, w którym z winy jego użytkownika poprzez uporczywe uchylanie się od okresowej legalizacji wodomierzy indywidualnych i/lub dokonaniu legalizacji wyłącznie wybranych urządzeń pomiarowych lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany. Wówczas będą stosowane następujące zasady:
 - a) rozliczenie zużycia będzie dokonywane w oparciu o ustaloną normę zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzewu wody określoną w § 3 ust. 5 litera b do czasu wymiany i legalizacji wodomierzy przez Spółdzielnię,
 - b) ustala się średnio-miesięczne normy zużycia wody w oparciu o:
 - normę zużycia wody i odprowadzania ścieków na lokal w wysokości $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni nieopomiarowanego lokalu razy cena aktualnie obowiązującej taryfy za wodę i odprowadzanie ścieków u Dostawcy/Odbiorcy,
 - normę zużycia podgrzewu na lokal w wysokości $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni lokalu razy aktualnie obowiązująca opłata za podgrzew 1 m^3 wody obowiązująca w okresie, którego dotyczy rozliczenie,
 - c) naliczone opłaty wg normy określonej w § 3 ust. 5 litera b obowiązują od daty zakończenia kompleksowej wymiany wodomierzy w nieruchomości (dany okres legalizacyjny) do dnia dokonania wymiany i legalizacji wszystkich wodomierzy przypisanych do nieopomiarowanego lokalu. Naliczone w tym okresie opłaty nie podlegają zwrotowi.

Rozdział 4

Zasady eksploatacji wodomierzy

§ 4

1. Każdorazowo w przypadku zauważenia uszkodzenia wodomierza lub naruszenia plomb użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni. Naprawę lub wymianę uszkodzonego wodomierza wykonuje Spółdzielnia.
2. Na pisemny wniosek użytkownika, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia wskazań wodomierza.
3. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia dokona korekty naliczeń, ostatnio rozliczonej wody przyjmując za podstawę rozliczenia, ostatnie 12 miesięcy. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami wykonanej ekspertyzy.

Rozdział 5

Naliczanie obciążeń za wodę w przypadku nielegalnego poboru wody

§ 5

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegającego na:
 - demontażu urządzeń pomiarowych,
 - powstrzymaniu biegu urządzeń pomiarowych poprzez ingerencję z zewnątrz,
 - uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
 - stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w przypadku:
 - a) uszkodzenia układu pomiarowego wody zimnej:
 - równowartością zużycia wody zimnej w ilości 10m³/ osobę w stosunku miesięcznym;
 - b) uszkodzenia układu pomiarowego wody ciepłej:
 - równowartością zużycia wody zimnej w ilości 10m³/ osobę w stosunku miesięcznym;
 - równowartością zużycia podgrzewu w ilości 10m³/ osobę w stosunku miesięcznym;razy aktualnie obowiązujące opłaty w Spółdzielni lub taryf u Dostawcy. Naliczone w tym okresie opłaty nie podlegają korekcie i zwrotowi.
2. Obciążenie określone w § 5 ust. 1 litery a i/lub b zostanie dokonane od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie.
3. Ponadto użytkownik lokalu w przypadku stwierdzenia naruszenia wodomierza zimnej wody zostanie obciążony karą w kwocie równoważnej zużyciu 100m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków razy obowiązująca taryfa u Dostawcy.
4. W przypadku stwierdzenia naruszenia wodomierza ciepłej wody użytkownik zostanie obciążony karą w kwocie równoważnej kosztom zużycia podgrzewu 50m³ wody razy obowiązująca opłata w Spółdzielni oraz karą w kwocie równoważnej kosztom zużycia 50m³ wody zimnej i odprowadzania ścieków razy obowiązująca taryfa u Dostawcy.
5. Obciążenie użytkownika karą określoną w § 5 ust. 3 i 4 stosowane będzie także w przypadku stwierdzenia usiłowania nielegalnego poboru wody.
6. Koszty wymiany wodomierzy, w które nastąpiła próba ingerencji, pokrywa użytkownik lokalu wg cen obowiązujących u dostawcy urządzeń lub firmy konserwacyjnej, z którą Spółdzielnia podpisała umowę na świadczenie usług.
7. W przypadku, gdy Użytkownik dokona demontażu/próby demontażu nakładki radiowej lub zostanie odnotowana niedozwolona ingerencja między innymi polem magnetycznym kosztami wymiany urządzenia i/lub kosztami ponownego kodowania nakładki radiowej zostanie obciążony użytkownik lokalu wg cen obowiązujących u dostawcy urządzeń. Ponadto zostanie on obciążony karą zgodnie § 5 z ust. 3 i 4.
8. Zapłacone kary, o których mowa w § 5 ust. 3 i 4 n/regulaminu są zaliczane na poczet pozostałych przychodów operacyjnych niniejszej nieruchomości.

Rozdział 6

Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach

§ 6

1. W budynkach, w których większość lokali wyposażona jest w wodomierze z możliwością

odczytu drogą radiową, wprowadza się zaliczkowe opłaty na poczet zużytej wody i odprowadzania ścieków.

2. Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wnoszone przez użytkowników lokali w formie zaliczek służą do rozliczenia indywidualnego zużycia wody w lokalu oraz całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w nieruchomości.
3. Wysokość zaliczek ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średnio-miesięcznego zużycia wody w danym lokalu w m³ za ostatnie 6 miesięcy razy cena aktualnie obowiązująca u Dostawcy.
4. Na pisemny, uzasadniony wniosek Użytkownika lokalu możliwa jest zmiana zaliczki na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
5. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu wysokość pierwszej zaliczki ustalana jest analogicznie jak dla Użytkownika dotychczasowego lub zgodnie z pisemnie zadeklarowanym zużyciem wody w m³ przez nowego Użytkownika razy cena aktualnie obowiązująca za wodę i ścieki.
6. W przypadku stwierdzenia istotnej zmiany wielkości średnio-miesięcznego zużycia wody w danym lokalu ilości wody na podgrzew [w m³] i/lub zimnej wody i odprowadzania ścieków [w m³] upoważnia się Spółdzielnię do wprowadzania tych zmian na bieżąco w wysokości zaliczek należnych od użytkowników tych lokali w tym zakresie zgodnie z ujawnionymi nowymi wielkościami zużycia.
7. Zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków wnoszone są łącznie z miesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi.

§ 7

1. Okresem rozliczeniowym jest jedno półrocze tj. okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych:
 - a) pierwszy okres rozliczeniowy – od 1 stycznia do 30 czerwca,
 - b) drugi okres rozliczeniowy – od 1 lipca do 31 grudnia.
2. Rozliczenie zaliczek i kosztów na zimną wodę i odprowadzanie ścieków następuje w ciągu 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 7 ust. 1 w następujący sposób:
 - a) w przypadku, gdy suma zaliczek w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów za wodę i ścieki w tym okresie, nadpłata ta jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek Użytkownika nadpłata, po potrąceniu zaległych należności, o których mowa wyżej zostanie zwrócona na pisemnie wskazane konto Użytkownika w ciągu 30 dni,
 - b) w przypadku, gdy suma zaliczek w okresie rozliczeniowym nie pokrywa kosztów poniesionych za wodę i ścieki w tym okresie, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w rozliczeniu. Nie uregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie,
 - c) w przypadku, gdy w stosunku do Użytkownika lokalu występują zaległości zasądzone tytułem wykonawczym lub egzekwowane w postępowaniu komorniczym nadpłata z tytułu rozliczenia zaliczek i kosztów jest zaliczana na poczet tych zaległości.

3. Dokonywanie przez Użytkowników wpłat zaliczek za wodę i ścieki o niższej wartości niż zostały naliczone w ustalonych miesięcznych opłatach eksploatacyjnych, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach. Wpłaty o wyższej wartości niż zostały naliczone w ustalonych miesięcznych opłatach eksploatacyjnych są rejestrowane na koncie opłat lokalu i nie są uwzględniane na drukach okresowych rozliczeń wody i ścieków.
4. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków, w nieprzekraczalnym terminie do czternastu dni od dnia jego otrzymania.
5. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku przekazania lokalu za pośrednictwem Spółdzielni (dotyczy Osiedla Przylesie I) rozliczenia zaliczek dokonuje się zgodnie ze spisaniem przez Administrację Osiedla protokołem przekazania – przyjęcia lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielnia dopuszcza możliwość międzyokresowego rozliczenia zaliczek na poczet dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyłącznie w przypadku sprzedaży lokalu.
8. Spółdzielnia nie pośredniczy w indywidualnych rozliczeniach pomiędzy nowym, a poprzednim użytkownikiem lokalu.

Rozdział 7

Sposób rozliczania kosztów wody

§ 8

1. Różnicę kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikającą ze wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczeń wg normy, rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości.
2. Koszty opisane w § 8 ust. 1 rozlicza się proporcjonalnie do zużyc w lokalach w oparciu o obowiązującą jednostkę rozliczeniową w SML–W w Legionowie, tj. m³. Wodomierze indywidualne traktowane są jako podzielniki kosztów tych różnic.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, skutki finansowe rozliczenia przejmuje jego następca.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest rok kalendarzowy lub okresy półroczne.

Rozdział 8

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - b) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy. Zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez właściwą Administrację Osiedla,
 - c) nienaruszania plomby,
 - d) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
 - e) niezwłocznego informowania Administracji Osiedla o fakcie zatrzymania pracy wodomierza,

- f) udostępnienia lokalu inkasentowi lub innym uprawnionym służbom Spółdzielni w celu spisania stanu wodomierzy, kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo inkasentowi i innym uprawnionym służbom Spółdzielni w szczególności ze strony zwierząt domowych podczas wykonywania obowiązków służbowych.

Rozdział 9

Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 10

Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy:

1. Dokonywanie okresowych legalizacji (wymiany) wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Wymiany wodomierzy uszkodzonych.
3. Dokonywanie oplombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających jego demontażu.
4. Wprowadzanie na bieżąco Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie obowiązujących opłat za wodę, ścieki i podgrzew wody użytkowej po zmianie taryf przez Przedsiębiorstwa świadczące usługi.

Rozdział 10

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach wybudowanych na odrębną własność

§ 11

1. W budynkach posiadających zainstalowane wodomierze indywidualne do odczytu drogą radiową użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Wysokość pierwszej zaliczkowej opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków z powodu braku możliwości określenia średnio-miesięcznego zużycia wody ustala się normę zużycia wody i odprowadzania ścieków na lokal w wysokości:
 - a) 3,0 m³ w przypadku wody zimnej i odprowadzania ścieków razy obowiązująca taryfa za zimną wodę i ścieki,
 - b) 1,0 m³ w przypadku podgrzewu wody razy obowiązująca opłata za podgrzew wody.
3. Na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu możliwa jest zmiana zaliczkowych opłat w m³ za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzew pomiędzy okresowymi rozliczeniami.
4. Zaliczkowa opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zostanie rozliczona na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych przypisanych do lokalu. Nadpłatę względnie niedopłatę wykazaną w powyższym rozliczeniu należy uwzględnić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie wskazanym w rozliczeniu.
5. Zasada rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków została opisana w § 8 ust. 1 i 2.
6. W przypadku zmiany użytkownika (właściciela) lokalu dokonuje się rozliczenia kosztów wody i odprowadzania ścieków za cały okres rozliczeniowy, z nowym użytkownikiem (właścicielem)

lokalu.

7. Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy starym i nowym Użytkownikiem lokalu.
8. Okresem rozliczeniowym może być rok kalendarzowy lub okresy półroczne.
9. W przypadku zawiązania się z mocy ustawy wspólnoty mieszkaniowej okres rozliczeniowy może zostać skrócony.
10. Powyższe zasady obowiązują do chwili uchwalenia przez wspólnotę własnego regulaminu rozliczania.

Rozdział 11

Rozliczanie kosztów zużycia wody na podlewanie ogródków przydomowych

§ 12

1. Użytkownicy, którzy korzystają z przydomowych ogródków i zamierzają do ich utrzymania podłączyć punkt poboru wody na podlewanie zobowiązani są do podpisania stosownej umowy.
2. Warunki techniczne związane z montażem wodomierza należy uzgodnić z Administracją stosownego osiedla.
3. Za zużytą wodę Spółdzielnia obciąży Użytkownika należnością wg odczytu wodomierza razy taryfa za zimną wodę obowiązująca u Dostawcy, tj. PWK „Legionowo”. Termin płatności zostanie określony na dokumencie zapłaty. Od nieuregulowanych w terminie należności będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Użytkownik zobowiązany jest chronić wodomierz przed uszkodzeniem oraz dokonać legalizacji lub wymiany zgodnie z obowiązującym terminem.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 13

1. Niniejszy regulamin został ustalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie nr 36/20 z dnia 27.08.2020r. i będzie obowiązywał od dnia 01.07.2020r.
2. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc poprzednie zapisy regulaminu uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 50/18 z dnia 12.12.2018r.