

REGULAMIN

Rozliczeń kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody dla budynków Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1.

Podstawa prawna

1. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (DZ. U. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Statut Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (DZ. U. Nr 72, poz. 747 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (DZ. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (DZ. U. Nr 8, poz. 70),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ.U. nr 75, poz. 670 z późniejszymi zmianami),
7. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami i przepisami wykonawczymi (DZ.U. Nr 54, poz. 348),

§ 2.

Zasady ogólne

1. Wszystkie budynki, lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Spółdzielni wyposażone są w wodomierze.
Wodomierze główne zimnej i ciepłej wody, zamontowane na przyłączach, są własnością dostawcy wody.

Wodomierze indywidualne montowane, wymieniane, legalizowane i plombowane są na koszt użytkowników mieszkań /lokali użytkowych i stanowią własność użytkowników mieszkań /lokali użytkowych.

2. Wodomierze indywidualne zamontowane w mieszkaniach /lokalach użytkowych stanowią podliczniki licznika głównego.
3. Wodomierze mieszkaniowe winny odpowiadać właściwym normom i przepisom metrologicznym o licznikach do wody (norma PN ISO 4064-2, Zarządzenie nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z 28 sierpnia 1995r. (DZ. Urz. Miar i Probiernictwa nr 19, poz. 101) Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dn. 2 kwietnia 2004r. (Dz.U. Nr 77, poz. 730) oraz w sprawie wymagań metrologicznych, którym powinny odpowiadać wodomierze z dnia 20 lutego 2004 r. (Dz. U. nr 40, poz. 360.) i posiadać oryginalną plombę fabryczną oraz ważną cechę legalizacyjną.

§ 3.

Odczyty wodomierzy

1. Odczytów wskazań liczników głównych dokonuje raz w miesiącu przedstawiciel dostawcy wody wspólnie z administratorem osiedla. Przy odczycie może uczestniczyć przedstawiciel osiedla.
2. Odczytów wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach oraz rozliczeń kosztów dostawy wody dokonuje się co najmniej dwa razy w roku.
3. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania w wyznaczonym terminie do odczytu wodomierzy indywidualnych oraz każdorazowo przedstawicielowi Spółdzielni, celem przeprowadzenia kontroli instalacji i wodomierzy. W wyjątkowych i uzasadnionych losowych przypadkach w razie nie udostępnienia mieszkania do odczytu wodomierza w wyznaczonym terminie, istnieje możliwość przyjęcia jednorazowo za podstawę rozliczenia odczytu dokonanego przez użytkownika mieszkania we własnym zakresie i dostarczony do Spółdzielni w terminie do trzech dni od ustalonego terminu odczytu w formie pisemnego oświadczenia zawierającego:
 - Adres mieszkania, nazwisko użytkownika,
 - Datę odczytu,
 - Nr fabryczny wodomierza i nr plomby (plomba plastikowa),
 - Stan wodomierza z dokładnością do 0,01m³,
 - Podpis użytkownika mieszkania.

Mieszkanie winno być udostępnione do kontrolnego odczytu wodomierza w uzgodnionym terminie oraz bezwzględnie w kolejnym okresie rozliczeniowym. W przeciwnym wypadku kolejne rozliczenie zużycia wody sporządzone zostanie wg zasad obowiązujących dla mieszkańców nieopomiarowanych, określonych w § 6, pkt. 4 niniejszego Regulaminu.

§ 4.

Warunki techniczno – eksploatacyjne montażu i użytkowania wodomierzy mieszkaniowych oraz instalacji wod. – kan. w budynkach i mieszkaniach

1. Zakres obowiązków i odpowiedzialności Spółdzielni :
 - a) Zapewnienie sprawnego działania instalacji wewnętrznej wod.- kan. w budynkach - remonty i prace konserwacyjne na instalacji wodnej wchodzącej w zakres podstawowego wyposażenia mieszkania bez baterii i urządzeń sanitarnych,
 - b) Wymiana i legalizacja wodomierzy indywidualnych, z zastrzeżeniem pkt-u 4
 - c) Kontrolowanie instalacji i wodomierzy indywidualnych,
 - d) Kontrolowanie ważności cech legalizacyjnych wodomierzy głównych
2. Zakres obowiązków i odpowiedzialności użytkowników mieszkań/lokalu użytkowych:
 - a) Za sprawność wodomierza indywidualnego odpowiada użytkownik mieszkania / lokalu użytkowego.
 - b) Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja ze strony użytkownika mieszkania/lokalu użytkowego mająca na celu uszkodzenie wodomierza, zerwanie lub uszkodzenie plomby na wodomierzu lub doprowadzanie do zmian, zatrzymania bądź utraty właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza.
W razie stwierdzenia w/w ingerencji wskazania wodomierza mieszkaniowego nie mogą stanowić podstawy do rozliczenia, co skutkuje sporządzeniem okresowego rozliczenia wg zasad jak dla mieszkań nieopomiarowanych, określonych w § 6, pkt. 4,
 - c) Użytkownik mieszkania / lokalu użytkowego jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni niezwłocznie po zauważeniu:
 - każdą niesprawność wodomierza indywidualnego,
 - uszkodzenie aktualnej cechy legalizacyjnej.

W powyższych przypadkach wymagana jest wymiana wodomierza na nowy zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym Regulaminie.

- d) Niedopuszczalne jest stosowanie w mieszkaniach /lokalach użytkowych automatów splukujących (tzw. tajfunów). Użytkownik mieszkania / lokalu użytkowego, w którym zamontowane jest takie urządzenie zobowiązany jest niezwłocznie uzgodnić termin wymiany automatu przez Spółdzielnię, na koszt użytkownika mieszkania / lokalu użytkowego.
 - e) Zapewnienie szczelności armatury zamontowanej na instalacji wewnętrznej (baterie, spluczki).
 - f) Wszelkie remonty i prace konserwacyjne na instalacjach wewnętrznych wod.- kan. za zaworem głównym użytkownik może wykonać wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
3. Wymagany jest montaż wodomierzy indywidualnych o przepływie nominalnym nie większym niż 1m³/h.
- Wszystkie zamontowane wodomierze indywidualne o większym przepływie, po upływie terminu ważności ich cechy legalizacyjnej, podlegają obowiązkowi wymiany w celu ujednoczenia typu liczników do pomiaru zużycia wody w każdym budynku.
4. Koszt montażu, naprawy lub wymiany niesprawnego wodomierza indywidualnego oraz jego okresowej legalizacji i plombowania ponosi użytkownik mieszkania /lokalu użytkowego.
- Rozplombowanie, wymontowanie wodomierza do wymiany, legalizacji lub naprawy oraz ponownego plombowania wymaga spisania protokołu zawierającego następujące dane:
- a) typ wodomierza, rok produkcji,
 - b) nr fabryczny wodomierza i nr plomby Spółdzielni,
 - c) stan licznika,
 - d) termin ponownego zamontowania licznika po legalizacji, naprawie lub wymianie,
 - e) określenie sposobu pomiaru zużycia wody na czas wymontowania licznika (wodomierz zastępczy, czasowe odcięcie dostawy wody).
5. Nielegalny pobór wody lub inne działania powodujące nieprawidłowy pomiar zużycia wody zostanie uznane za kradzież.
- W takich przypadkach rozliczenie dostawy wody do tych mieszkań (lokali) nastąpi wg. zasad jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

§ 5.

Ustalenie opłat za dostawę wody

1. Opłata za wodę i odprowadzenie ścieków, wnoszona miesięcznie przez użytkowników mieszkań, stanowi opłatę zaliczkową, do rozliczenia. Zaliczka nie może być mniejsza niż 2m^3 /osobę/miesiąc i nie podlega zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczkowa opłata za zimną wodę i wodę do podgrzania oraz odprowadzenie ścieków stanowi iloczyn:
 - a) ceny jednostkowej 1m^3 , zgodnie z obowiązującą „Taryfą za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków” na terenie gminy,
 - b) normy zużycia wody, ustalonej na podstawie średniego zużycia wody w danym mieszkaniu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Opłata za wodę i odprowadzenie ścieków wnoszona jest w okresach miesięcznych przez użytkowników lokali użytkowych oraz wykonawców robót w budynkach.
Stanowi ona iloczyn:
 - a) ceny jednostkowej 1m^3 , zgodnie z obowiązującą „Taryfą za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków” na terenie gminy,
 - b) zużycia wody zgodnie z odczytem wodomierza indywidualnego z zastosowaniem współczynnika korygującego 1,10, uwzględniającego granicę błędu pomiaru wodomierza w trakcie eksploatacji.
4. Koszt dostawy ciepłej wody obejmuje:
 - a) koszt podgrzania wody, złożony z:
 - *opłaty stałej*- za zamówioną moc i usługi przesyłowe energii cieplnej na podgrzanie wody,
 - *opłaty zmiennej* - stanowiącej koszt dostawy i przesyłu energii cieplnej zużytej do podgrzania wody.
 - b) koszt dostawy zimnej wody do podgrzania i odprowadzenie ścieków
5. Całkowity koszt dostawy ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy wynika z faktur dostawcy, wystawionych dla poszczególnych węzłów c.w.u. z uwzględnieniem podziału na składniki, wymienione w § 5, pkt. 3 a, b niniejszego regulaminu.
6. Wysokość zaliczkowej opłaty za podgrzanie wody jest ustalana w oparciu o poniesione koszty zakupu energii cieplnej na cele podgrzania wody w danym węźle c.w.u. w ostatnim okresie rozliczeniowym, skorygowane o prognozowany wzrost cen energii cieplnej, zgodnie z taryfą opłat dostawcy ciepła.

§ 6.

Zasady rozliczeń

1. Podstawą rozliczeń z ilości zużytej wody odrębnie w ramach każdego przyłącza głównego są:

a) *pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą wody:*

- wskazania wodomierzy głównych zabudowanych na przyłączach w budynkach lub w SWC - w przypadku wody do podgrzania

b) *pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami mieszkań:*

- wskazania wodomierzy indywidualnych jako podliczników licznika głównego w budynku lub SWC w przypadku wody do podgrzania.
- liczba osób zamieszkałych - przy rozliczaniu mieszkań nieopomiarowanych.

Różnica kosztów zużycia wody wynikająca z odczytów licznika głównego i podliczników w mieszkaniach, po odliczeniu zużycia wody w lokalach użytkowych, dla potrzeb robót remontowych oraz na inne cele (ustalonego wg. zasad określonych w § 5 pkt. 3b niniejszego regulaminu), obciąża koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

2. Rozliczenie faktycznie poniesionych za okres rozliczeniowy w danym węźle c.w.u. kosztów zakupu ciepła na podgrzanie wody następuje z użytkownikami mieszkań i lokali użytkowych, z uwzględnieniem podziału na:

a) koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych w danym węźle c.w.u.,

b) koszty zmienne (zużycia) – rozliczane według zużycia c.w.u., wykazanego przez wodomierze indywidualne w mieszkaniach i lokalach użytkowych, zasilanych z danego węzła c.w.u.

3. Podstawę do rozliczenia zużycia wody w mieszkaniach nieopomiarowanych stanowi norma zużycia wody na 1 osobę tj. 6,0 m³ m-cznie dla mieszkań bez c.c.w. oraz 3m³ + 3 m³ /osobę/ m-cznie dla mieszkań wyposażonych w instalację ciepłej wody.

4. Podstawę do rozliczenia ilości zużycia wody w przypadku braku odczytu w związku z nieudostępnieniem mieszkania w wyznaczonym terminie lub nie złożenia pisemnego oświadczenia o stanie wodomierzy indywidualnych stanowi przeciętna norma zużycia wody, tj. 100l/mieszkańca/dobę w przypadku z.w. (3m³/osobę/miesiąc) oraz 150l/mieszkańca/dobę w przypadku z.w. + c.w.u. (4,5m³/osobę/miesiąc).

5. Koszt odczytu wodomierza indywidualnego oraz rozliczenia zużycia wody ponosi użytkownik mieszkania, co uwzględniane będzie w indywidualnym rozliczeniu okresowym.

§ 7.

Postanowienia końcowe

1. W przypadku zbycia mieszkania bez udziału Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie zobowiązania dotyczące rozliczenia kosztów dostawy wody do mieszkania przejmuje nabywający mieszkanie.
2. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody należy złożyć pisemnie do Spółdzielni w terminie do 3 tygodni od otrzymania rozliczenia za dany okres. Po upływie tego terminu wnioski o korekty rozliczeń nie będą uwzględniane przez Spółdzielnię. Wniesione reklamacje będą rozpatrywane w terminie do 3 tygodni od daty ich przyjęcia.
Reklamacjom i korekcie nie podlegają rozliczenia sporządzone wg zasad określonych w § 6, pkt. 4 i 5 niniejszego regulaminu – dla mieszkań nieopomiarowanych, nie udostępnionych do odczytu na koniec okresu rozliczeniowego oraz mieszkań z niesprawnymi wodomierzami.
3. Nadpłata z rozliczenia z.w. zaliczona jest na poczet bieżących opłat za zimną wodę, nadpłata z rozliczenia c.w.u. na poczet opłaty czynszowej.
4. W przypadku niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej uregulowania łącznie z najbliższą wpłatą miesięcznej zaliczki za z.w. lub czynszu (c.w.u.).
Na wniosek użytkownika mieszkania, za zgodą Zarządu MSM, niedopłata może być rozłożona na raty.

§ 8.

1. Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Rozdział I Regulaminu Rozliczeń Kosztów Dostawy Mediów z dnia 28.10.2002 r.
3. Skreślono zapis § 4 ust. 1 pkt „a” oraz - zmiana zatwierdzona Uchwałą Nr 51/06 Rady Nadzorczej z dnia 24.04.2006 r.
4. Skreślono zapis § 4 ust. 5 - zmiana zatwierdzona Uchwałą Nr 66/06 Rady Nadzorczej z dnia 29.05.2006 r.
5. Zmieniono zapis w § 3 pkt 2 - zmianę zatwierdzono Uchwałą Nr 133/07 Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2007 r.
6. **Zmieniono zapis § 6 ust. 2, skreślono zapis § 6 ust. 3 oraz zmieniono numerację w § 6 ust. 4, ust.5 i ust. 6 na ust. 3, ust. 4, ust.5 – zmiany zatwierdzono Uchwałą Nr 69/2022 Rady Nadzorczej MSM z dnia 27.10.2022 r.**
7. Wszelkie zmiany do Regulaminu wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Opracowała:

**REGULAMIN
ZATWIERDZONO**

Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr **116** z dn. **24.10.2005 r.**

Radca Prawny:

Zmiany do Regulaminu
zatwierdzono
Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr **51** z dnia **24.04.2006 r.**
Nr **66** z dnia **29.05.2006 r.**
Nr **133** z dnia **27.04.2007 r.**
Nr **69** z dnia **27.10.2022 r.**

Zarząd MSM

Rada Nadzorcza MSM

.....

.....