

**REGULAMIN
ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
W ZASOBACH LOKALOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” W LUBINIE**

Podstawa prawna regulaminu :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001 r., poz. 747 z póź. zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie wymagań dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r., Nr 61, poz. 417 z póź.).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r., Nr 5, poz. 29 z póź. zm.).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z póź. zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie.

§1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

1. użytkownika lokalu – rozumie się przez to - członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni zajmującą lokal bez tytułu prawnego oraz osobę zgłoszoną jako zamieszkałą w lokalu;
2. lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną z możliwością poboru wody i odprowadzenia ścieków;
3. lokalu wyposażonym w wodomierz/e - uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe posiadające :
 - 1) legalizację i plomby Głównego Urzędu Miar,
 - 2) odbiór techniczny i dokumentację odbioru;
 - 3) opłombowanie;
4. jednostce rozliczeniowej – rozumie się przez to ewidencyjnie wydzieloną nieruchomość, dla której określono przedmiot odrębnej własności lokali. Wyjątkowo, ze względu na istniejące rozwiązania techniczne sieci bądź instalacji wodno – kanalizacyjnej, jednostkę rozliczeniową stanowić może nieruchomość wielolokalowa wraz z lokalem/i użytkowymi wolnostojącymi zasilanymi z danej nieruchomości oraz grupa nieruchomości zasilanych z jednej hydroforni, w której następuje pomiar na wodomierzu głównym;
5. wodomierzu głównym – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na przyłączy wodociągowym w danej nieruchomości, będący własnością Dostawcy;

6. wodomierzu indywidualnym – rozumie się przez to wodomierz lub wodomierz z modulem do odczytu radiowego jako przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na instalacji wewnętrznej w lokalu użytkownika lokalu za zaworem odcinającym;
7. module do odczytu radiowego – rozumie się przez to nakładkę elektroniczną zamontowaną na wodomierzu bądź zintegrowany z wodomierzem moduł elektroniczny, umożliwiający dokonanie odczytu zużycia wody z wodomierza indywidualnego drogą radiową;
8. zużyciu wody – rozumie się przez to ilość zużytej wody według wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody w lokalu użytkownika lokalu;
9. ilości ścieków – rozumie się przez to ilość ścieków odprowadzonych instalacją kanalizacyjną z lokalu równą zużyciu zimnej i ciepłej wody według wodomierzy indywidualnych w lokalu użytkownika lokalu;
10. wodzie niebilansowanej – rozumie się przez to różnicę wskazań z wodomierza/y głównego/ych w danej nieruchomości budynkowej, a sumą zużycia z odczytów wodomierzy indywidualnych ze wszystkich lokali w danej nieruchomości, w tym również lokali użytkowych zasilanych z danej nieruchomości oraz zużyciem przypisanym lokalom w przypadkach przewidzianych w niniejszym regulaminie;
11. cenie jednostkowej wody – rozumie się przez to cenę w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy;
12. Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Przylesie” w Lubinie wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000116705;
13. Dostawcy – rozumie się przez to przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne, które na podstawie odrębnych umów dostarcza wodę i odbiera ścieki z zasobów lokalowych Spółdzielni;
14. Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
15. Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
16. Radzie Nadzorczej – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
17. Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie.

§2

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni.
2. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w nieruchomościach, wyposażonych w instalacje wodno – kanalizacyjne.
3. Dla ujednolicenia zasad rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, wprowadza się obowiązek wyposażenia każdego lokalu z ujęciem wody w wodomierz/e indywidualne.
4. Ilość wodomierzy montowanych w lokalu uzależniona jest od infrastruktury instalacji wewnętrznej zimnej i ciepłej wody w nieruchomości.

5. W przypadku konieczności opomiarowania zasobu lokalowego dotychczas nie wyposażonego w wodomierz/e, opomiarowania tego dokona Spółdzielnia siłami własnymi bądź przy pomocy osób/podmiotów trzecich działających na jej zlecenie.
6. Koszt wyposażenia lokalu w wodomierz/e indywidualne, koszt montażu modułu do odczytu drogą radiową, koszt legalizacji bądź wymiany wodomierza/y po okresie ważności legalizacji obciąża użytkownika lokalu.
7. Zasady pokrywania kosztów, o których mowa w ust. 6 określa § 7 ust.2 Regulaminu.

§3

1. Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą za wodę i ścieki na podstawie wskazań wodomierzy głównych i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków ustalonych przez właściwy organ samorządowy.
2. Koszty określone z relacji wskazanej w ust. 1, jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w całości podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali w okresach 6 – miesięcznych na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
3. Koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczany jest odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej. Wyjątkowo, ze względu na istniejące rozwiązania techniczne instalacji wodno – kanalizacyjnej, jednostkę rozliczeniową stanowić może nieruchomość wielolokalowa wraz z lokalem/i użytkowymi wolnostojącymi zasilanymi z danej nieruchomości oraz grupa nieruchomości zasilanych z jednej hydroforni, w której następuje pomiar na wodomierzu głównym;
4. Koszt zużycia wody i ścieków w danej jednostce rozliczeniowej obejmuje :
 - 1) koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych lokalach w danej nieruchomości, wynikający z iloczynu wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy;
 - 2) koszt zużycia wody niezbilansowanej wg cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy;
5. Parametrami rozliczeniowymi kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali są:
 - 1) m³ – w zakresie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu wg wskazań wodomierzy indywidualnych;
 - 2) lokal – w zakresie rozliczenia kosztów wody niezbilansowanej w jednostce rozliczeniowej.
6. Szczegółowe zasady odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach i rozliczeń kosztów z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków, określa § 4 i § 5 i §6 Regulaminu.

§4

Zasady wnoszenia opłat na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez użytkowników lokali mieszkalnych.

1. Na pokrycie kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w jednostce rozliczeniowej użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłaty zaliczkowe, podlegające rozliczeniu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 3 ust.2.
2. Wysokość zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu ustala się indywidualnie i określa jako:
 - **zaliczkę podstawową**, stanowiącą iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu mieszkalnym za poprzedni rok kalendarzowy i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy;

Zaliczka podstawowa obejmuje składniki naliczeń:

- *zaliczka na zimną wodę* – odpowiada iloczynowi j.w. w zakresie zużycia zimnej wody;
 - *zaliczka na zimną wodę do podgrzania* – odpowiada iloczynowi j.w. w zakresie zużycia „ciepłej wody”;
3. Odrębną pozycję naliczeń miesięcznych stanowi obciążenie z tytułu kosztów energii cieplnej zużytej na cele podgrzania zimnej wody, określone w składnikach naliczeń jako *podgrzanie wody*. Szczegółowe zasady określa ust.23.
 4. Na pokrycie kosztu zużycia wody niebilansowanej, użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi:
 - *zaliczkę uzupełniającą*, ustaloną w oparciu o poziom kosztu wody niebilansowanej za poprzedni rok kalendarzowy rozliczonego wg liczby lokali w danej jednostce rozliczeniowej.
 5. Poziom opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 2 i 4 obowiązuje począwszy od 1 marca danego roku przez 12 kolejnych miesięcy, o zmianie poziomu opłat zaliczkowych użytkownik lokalu mieszkalnego zostanie powiadomiony w dokumencie rozliczeniowym za II półrocze roku poprzedniego, najpóźniej do końca lutego danego roku kalendarzowego.
 6. Na wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego dopuszcza się możliwość zmiany poziomu miesięcznej zaliczki podstawowej po rozliczeniu półrocznym i ustalenie jej na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody według rzeczywistych wskazań z wodomierzy indywidualnych w lokalu mieszkalnym z odczytu rozliczeniowego.
 7. Zmiana poziomu zaliczki na wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego obowiązuje od miesiąca następnego po miesiącu, w którym użytkownik lokalu złożył wniosek.
 8. Zmiana cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy w trakcie okresu rozliczeniowego nie powoduje zmiany poziomu ustalonych opłat zaliczkowych.
 9. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłaty zaliczkowe, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 do 25 dnia każdego miesiąca łącznie z pozostałymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
 10. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
 11. Odczytu wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych stanowiącego podstawę rozliczenia rzeczywistego kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu mieszkalnym w ramach miesięcznych naliczeń zaliczek podstawowych w okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia dokonuje :
 - 1) w zasobach lokalowych wyposażonych w wodomierze z modułem do odczytu radiowego na ostatni dzień okresu rozliczeniowego tj. **30 czerwca i 31 grudnia**;
 - 2) w zasobach lokalowych wyposażonych w wodomierze bez modułu do odczytu drogą radiową w ostatnich 3 dniach roboczych miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.
 12. a) W przypadku nieudostępnienia lokalu mieszkalnego do odczytu bądź wystąpienia przyczyn technicznych uniemożliwiających odczyt wodomierzy z modułem radiowym na koniec okresu rozliczeniowego, zużycie wody w lokalu odpowiadające ilości odprowadzonych ścieków, określone będzie jako zużycie „symulacyjne” i odpowiadać będzie alternatywnie:
 - iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych wg rzeczywistego odczytu i ilości miesięcy w bieżącym okresie rozliczeniowym, który podlega rozliczeniu wg symulacji;

- poziomowi zużycia wody w lokalu mieszkalnym przyjętego do ustalenia miesięcznych zaliczek podstawowych za cały bieżący okres rozliczeniowy, który podlega rozliczeniu wg symulacji;
 - iloczynowi normy zużycia wody w gospodarstwie domowym wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody oraz ilości osób zamieszkałych wg ostatniego oświadczenia i ilości miesięcy w bieżącym okresie rozliczeniowym, który podlega rozliczeniu wg symulacji.
- b) W przypadku wystąpienia przyczyn technicznych uniemożliwiających odczyt wodomierzy z modułem radiowym za cały bieżący okres rozliczeniowy, zużycie wody w lokalu, za miesiące nieobjęte odczytem, ustalone będzie wg zasad określonych w pkt a) lub uzupełniająco na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w miesiącach bieżącego okresu rozliczeniowego objętych odczytem.
13. Korekta wynikająca z faktycznych wskazań wodomierzy nieodczytanych na koniec danego okresu rozliczeniowego uwzględniana jest w okresie rozliczeniowym, w którym nastąpi odczyt rzeczywisty.
 14. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się możliwość pisemnego podania stanów wodomierzy w lokalu mieszkalnym bądź udostępnienia lokalu do odczytu w miesiącu następującym po miesiącu kończącym okres rozliczeniowy, do 20 dnia tego miesiąca, a zużycie wody wg wskazanego odczytu stanowić może podstawę do określenia zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres podlegający aktualnie rozliczeniu.
 15. W przypadku wymiany wodomierza/y podstawą do rozliczeń zużycia wody za okres od ostatniego rozliczenia do dnia wymiany jest protokół z wymiany.
 16. W przypadku zmiany cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona odczytu dodatkowego na dzień zmiany taryfy i odczyt ten uwzględni w rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.
 17. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu bądź wystąpienia przyczyn technicznych uniemożliwiających odczyt wodomierzy z modułem radiowym, o którym mowa w ust. 16 zużycie wody w lokalu z odczytu rozliczeniowego, o którym mowa w ust. 11 stanowiące podstawę określenia rzeczywistego kosztu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalu, rozliczany będzie w proporcji do liczby dni obowiązywania określonej taryfy.
 18. Suma wskazań zużycia wody z wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych z odczytów, o których mowa w §4 ust. 11 i §5 ust.1 i 2, w danej jednostce rozliczeniowej, stanowi podstawę określenia poziomu wody niezbilansowanej w okresie rozliczeniowym i jej rzeczywistego kosztu, który podlega rozliczeniu wg liczby lokali na lokale mieszkalne i użytkowe.
 19. Przy ustalaniu poziomu wody niezbilansowanej i jej rzeczywistego kosztu za okres rozliczeniowy w przypadkach przewidzianych w niniejszym Regulaminie przyjmuje się również zużycie inne niż wynikające ze wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach.
 20. Na pokrycie kosztu wody niezbilansowanej zalicza się przychody wynikające z obciążeń sankcyjnych określonych w §10 niniejszego Regulaminu.
 21. Rzeczywisty koszt wody niezbilansowanej przypadający na lokale mieszkalne rozliczane w ramach danej jednostki rozliczeniowej podlega rozliczeniu na lokal mieszkalny w ramach miesięcznych naliczeń zaliczek uzupełniających w okresie rozliczeniowym.

22. Rozliczenie kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla danej jednostki rozliczeniowej z użytkownikami lokali mieszkalnych następuje w okresie dwóch miesięcy następującym po miesiącu kończącym okres rozliczeniowy, a dokument wskazujący rozliczenie dla poszczególnych lokali mieszkalnych zostanie dostarczony użytkownikom lokali do skrzynek pocztowych, najpóźniej do końca drugiego miesiąca następującego po miesiącu kończącym okres rozliczeniowy.
23. W zakresie rozliczenia kosztów zużycia ciepła na cele podgrzania wody obowiązują zasady określone w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi własność innych osób oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w SM „Przylesie” w Lubinie”, obciążenie z tytułu kosztu ciepła na cele podgrzania wody następuje w proporcji zaliczkowych obciążeń za zużycie zimnej wody do podgrzania w lokalu i podlega wyrównaniu równoległe z rozliczeniem rzeczywistego zużycia zimnej wody do podgrzania w lokalu po odczycie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem ust.12.
24. Różnica wynikająca z rozliczenia poniesionych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, z naliczonymi zaliczkami dla użytkownika lokalu mieszkalnego regulowana będzie następująco :
 - 1) niedopłatę – użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi łącznie z należnościami za użytkowanie lokalu mieszkalnego za miesiąc następny po dokonaniu rozliczenia;
 - 2) nadpłatę zalicza się :
 - a) przy braku zadłużenia - na poczet najbliższych należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego;
 - b) przy zadłużeniu – na poczet zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz naliczonych odsetek za nieterminowe regulowanie tych zobowiązań, na zasadzie potrącenia w trybie art. 498 kodeksu Cywilnego.

§5

Zasady wnoszenia opłat na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez użytkowników lokali użytkowych.

1. W lokalach użytkowych Spółdzielnia dokonuje odczytu wodomierzy w okresach miesięcznych w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca, z zastrzeżeniem ust.2. Odczytu dokonuje pracownik Spółdzielni bądź osoba działająca na jej zlecenie.
2. W lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową odczyt wodomierzy za miesiąc czerwiec i grudzień, dokonywany jest drogą radiową odpowiednio na 30 czerwca i 31 grudnia.
3. Obciążenie z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu, obejmuje koszt zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania (cieplej wody), wynikający z iloczynu zużycia wody z wodomierzy indywidualnych w lokalu i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy.
4. W zakresie rozliczenia kosztów zużycia ciepła na cele podgrzania wody obowiązują zasady określone w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi własność innych osób oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w SM „Przylesie” w Lubinie”, obciążenie z tytułu kosztu ciepła na cele podgrzania wody następuje w proporcji obciążeń za zużycie zimnej wody do podgrzania w lokalu.
5. Faktura VAT obejmująca rozliczenie z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu zostanie dostarczona do lokalu w terminie :
 - 1) do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu odczytu dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze bez modułu do odczytu drogą radiową;

- 2) dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową :
 - a) za pozostałe miesiące roku z wyłączeniem czerwca i grudnia - do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu odczytu;
 - b) za miesiące czerwiec i grudzień - w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu odczytu.
6. Zmiana cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy wymaga informacji na fakturze VAT.
7. Należność z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków z lokalu płatna jest w terminie wskazanym w dostarczonej fakturze VAT.
8. Użytkownik lokalu użytkowego zostanie obciążony na podstawie odrębnie wystawionej faktury VAT kosztami zużycia wody niezbilansowanej przypadającymi z ich rozliczenia na lokale użytkowe w danej jednostce rozliczeniowej.
9. Faktura, o której mowa w ust. 8 zostanie dostarczona użytkownikowi lokalu użytkowego najpóźniej do dnia 31 sierpnia za I półrocze danego roku i do końca lutego roku następnego za II półrocze roku poprzedniego.
10. Parametrem rozliczeniowym kosztów zużycia wody niezbilansowanej przypadających z ich rozliczenia na lokale użytkowe w danej jednostce rozliczeniowej jest lokal.
11. Zasady, o których mowa w ust.1 – 10 mają zastosowanie do rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach o innym przeznaczeniu.

§6

1. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy w dacie co najmniej dwóch kolejnych odczytów rozliczeniowych, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu kończącym okres rozliczeniowy, do końca miesiąca, w którym użytkownik lokalu udostępni lokal do odczytu wodomierzy – po decyzji Zarządu w przedmiotowym zakresie lokal może być traktowany jak lokal nieopomiarowany.
2.
 - a) Za okres wskazany w ust.1 użytkownik lokalu obciążany będzie miesięcznie zryczałtowanymi kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu wynikającymi z iloczynu normy zużycia wody w gospodarstwie domowym wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody oraz ilości osób zamieszkałych wg ostatniego oświadczenia ;
 - b) W sytuacji, kiedy na podstawie analizy zużycia wody w lokalu w kolejnych dwóch okresach rozliczeniowych poprzedzających okresy, w których nie udostępniono lokalu do odczytu, średniomiesięczne zużycie wody przypadające na osobę wg ilości osób zgłoszonych do zamieszkania jest wyższe niż norma miesięczna określona w w/w Rozporządzeniu, miesięczny zryczałtowany koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków obciążający lokal traktowany jak nieopomiarowany, może być ustalony decyzją Zarządu jako iloczyn 2-krotnego wskazanego zużycia oraz ilości osób zamieszkałych wg ostatniego oświadczenia.
3. Obciążenie wskazane w ust. 2 nie podlega rozliczeniu.
4. W zakresie obciążeń z tytułu koszty ciepła na cele podgrzania wody zastosowanie ma zasada określona w §4 ust.23 Regulaminu.
5. Stan wodomierza/y ustalony na ostatni dzień roboczy miesiąca, w którym użytkownik udostępni lokal do odczytu przyjęty będzie jako stan początkowy do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu za pozostałe miesiące okresu rozliczeniowego.
6. Zaliczka podstawowa ustalona na pozostałe miesiące okresu rozliczeniowego po udostępnieniu lokalu do odczytu ustalona będzie jako iloczyn zadeklarowanego przez

użytkownika lokalu miesięcznego zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania i ceny w zł za 1m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy.

7. Jeżeli stan wodomierza/y, o którym mowa w ust. 5 wskaże w okresie od ostatniego odczytu, zużycie wody wyższe niż wynikające z obciążeń przyjętych w okresie nieudostępniania lokalu do odczytu, użytkownik lokalu zostanie dociążony kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztami ciepła na cele podgrzania wody za różnice tych zużyć.
8. W udokumentowanych przez użytkownika lokalu sytuacjach, potwierdzających powody braku możliwości udostępnienia lokalu do odczytu w dacie dwóch kolejnych odczytów rozliczeniowych, decyzją Zarządu można odstąpić od zastosowania zasad przewidzianych w niniejszym paragrafie, dokonując korekty naliczeń zaliczki podstawowej za okres uznania lokalu jako nieopomiarowanego.
9. W sytuacji, o której mowa w ust. 7, rozliczenie rzeczywistego kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków według stanu z wodomierza/y nastąpi w dacie najbliższego odczytu rozliczeniowego, obejmując okres wstecz od poprzedniego odczytu.

§7

1. Montażu wodomierzy, modułów do odczytu drogą radiową, wodomierzy z modułem do odczytu drogą radiową w lokalach dokonuje osoba/podmiot zewnętrzna/y działająca/y z ramienia Spółdzielni bądź właściwe służby Spółdzielni.
2. Koszty nabycia i montażu wodomierzy lub wodomierzy z modułem do odczytu drogą radiową, pokrywane są :
 - 1) przez użytkowników lokali mieszkalnych z wnoszonych opłat za legalizację i montaż wodomierzy;
 - 2) przez użytkowników lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu jednorazowo na podstawie odrębnie wystawionej faktury.
3. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 2 – dla lokali mieszkalnych ustala Rada Nadzorcza.
4. Czas trwania legalizacji wodomierzy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych wynosi dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej – 5 lat.
5. Po upływie okresu, o którym mowa w ust.4 cecha legalizacyjna traci ważność.
6. Czas użytkowania modułu do odczytu drogą radiową wynosi 10 lat.
7. Po upływie terminu legalizacji wodomierzy oraz czasu użytkowania modułów do odczytu drogą radiową, o którym mowa w ust.4 i ust.6, Spółdzielnia dokonuje ich wymiany.

§8

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :
 - 1) zapewnienie łatwego dostępu do wodomierzy oraz pionu wodociągowo – kanalizacyjnego w lokalu, w celu umożliwienia sprawdzenia stanu plomb i dokonania odczytu lub wymiany wodomierzy w terminach wskazanych przez Spółdzielnię bądź odcięcia dopływu wody;
 - 2) utrzymywanie wodomierzy oraz modułów do odczytu drogą radiową w czystości oraz zabezpieczenie ich przed uszkodzeniem,
 - 3) terminowe uiszczanie należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków z lokalu,
 - 4) niezwłoczne powiadomienie służb technicznych Spółdzielni o każdym stwierdzonym przypadku niesprawności wodomierza/y lub modułu/modułów do odczytu drogą radiową, bez względu na ich przyczynę,

- 5) niezwłoczne powiadomienie służb technicznych Spółdzielni o każdym stwierdzonym uszkodzeniu lub zerwaniu plomb bez względu na ich przyczynę,
 - 6) zapewnienie pełnego bezpieczeństwa osobie dokonującej odczytu wodomierzy (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 4 służby techniczne Spółdzielni dokonają kontroli wodomierza/y w obecności użytkownika lokalu. Potwierdzeniem dokonanej kontroli będzie pisemny protokół podpisany przez użytkownika lokalu oraz służby techniczne Spółdzielni. Po dokonaniu naprawy bądź wymiany, służby techniczne Spółdzielni powtórnie oplombują wodomierz/e i wprowadzą go/je do ewidencji. Za okres nieprawidłowości pracy wodomierza/y tj. od ostatniego odczytu do dnia naprawy bądź wymiany do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu przyjmowane będzie :
- 1) dla lokali mieszkalnych – proporcjonalne zużycie szacunkowe, przyjęte do określenia poziomu określenia obowiązującej zaliczki podstawowej;
 - 2) dla lokali użytkowych – proporcjonalne zużycie określone na podstawie średniomiesięcznego zużycia z trzech ostatnich odczytów.
3. Zasada określona w ust. 2 ma również zastosowanie do sytuacji, gdy niesprawność wodomierza/y, zostanie stwierdzone przez pracownika Spółdzielni w trakcie odczytu rozliczeniowego bądź zostanie potwierdzona sygnalizacją z systemu radiowego po odczycie rozliczeniowym.

§9

1. Do obowiązków Spółdzielni należy :
 - 1) dokonywanie odczytów wodomierzy,
 - 2) powiadamianie użytkowników lokali z 5 – dniowym wyprzedzeniem o terminie odczytów wodomierzy poprzez wywieszenie stosownych informacji na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach objętych zarządem Spółdzielni,
 - 3) dostarczanie użytkownikom lokali rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków do skrzynki pocztowej,
 - 4) informowanie użytkowników lokali o obowiązującej cenie za 1m³ podgrzania wody i taryfie opłat za wodę i odprowadzanie ścieków,
 - 5) terminowa legalizacja bądź wymiana wodomierzy po upływie okresu legalizacji oraz wymiana modułu do odczytu drogą radiową po upływie okresu jego użyteczności,
 - 6) niezwłoczna wymiana wodomierza/y, modułu/ów do odczytu drogą radiową, plomb w przypadku ich nieprawidłowej pracy bądź uszkodzeniu nie z winy użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo do dokonywania odczytów kontrolnych wodomierzy oraz kontroli prawidłowości ich pracy w dowolnym terminie w trakcie okresów rozliczeniowych.

§10

1. W przypadku stwierdzenia, że niesprawność wodomierza/y lub modułu/ów do odczytu drogą radiową, uszkodzenie lub zerwanie plomb nastąpiło w skutek jakiegokolwiek ingerencji użytkownika lokalu (np. zaciskania wodomierza, przewiercania obudowy wodomierza, ingerencji w wodomierz polem magnetycznym, zniszczenia jego struktury) użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami wynikającymi z iloczynu **15 m³** zużycia

- wody, liczby osób zamieszkałych w lokalu wg zgłoszenia i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy. Koszt wg wskazanego obciążenia zmniejsza poziom kosztu wody niezbilansowanej w półroczu, w którym obciążenia sankcyjnego dokonano.
2. Obciążenie sankcyjne wskazane w ust. 1 może zostać nałożone na użytkownika lokalu również w sytuacji nieudostępnienia lokalu do: odczytu rozliczeniowego, wymiany wodomierza, wymiany modułu do odczytu drogą radiową, po upływie okresu legalizacji, sprawdzenia prawidłowości podłączenia urządzeń sanitarnych w lokalu do instalacji pionów wodno – kanalizacyjnych, stwierdzenia miejsca przecieku na pionie wodnym lub kanalizacyjnym oraz uniemożliwienia jego usunięcia.
 3. Za nielegalny pobór wody bądź pobór wody z obejściem wodomierza, stwierdzony przez Spółdzielnię z winy użytkownika lokalu, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami wynikającymi z iloczynu **30 m³** zużycia wody, liczby osób zamieszkałych w lokalu wg zgłoszenia i cen jednostkowych w zł za 1 m³ wody i ścieków wg taryfy Dostawcy. Koszt wg wskazanego obciążenia zmniejsza poziom kosztu wody niezbilansowanej w półroczu bądź roku, w którym obciążenia sankcyjnego dokonano.
 4. Naliczenie obciążeń sankcyjnych, o których mowa w ust. 1 – 3, jest niezależne od obciążenia za zużycie wody i odprowadzenie ścieków według zasad określonych w §4, §5 i §6.
 5. Użytkownik lokalu, który naruszył system pomiaru wody, oprócz sankcji przewidzianych w Regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonego/ych wodomierza/y, legalizacją i oplombowaniem.

§11

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu odczytu wodomierza/y dokonują właściwe służby Spółdzielni rozliczając należność za zużycie wody i odprowadzenie ścieków zgodnie z postanowieniami Regulaminu.
2. Postanowienia ust.1 odnoszą się tylko do lokali wynajętych, nabytych lub zbytych przez Spółdzielnię.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu na skutek zbycia lub zamiany prawa do lokalu na wolnym rynku w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, w ramach których Spółdzielnia nie jest stroną dokonywanej transakcji zbycia lub zamiany lokalu, obowiązek uiszczenia należności wynikających z rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków obciąża nabywcę prawa do lokalu, niezależnie od uzgodnionego między stronami transakcji sposobu rozliczania należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków.
4. W przypadku zalegania z opłatami za użytkowanie lokalu, w kwocie równej lub przekraczającej kwotę wymaganej należności za okres trzech miesięcy (w tym opłat zaliczkowych), Spółdzielnia może dokonać odcięcia dopływu ciepłej wody. Dopływ ciepłej wody zostanie przywrócony po całkowitej spłacie zadłużenia wraz z odsetkami za opóźnienie. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu odcięcia dopływu ciepłej wody, roszczenie Spółdzielni o zapłatę długu zostanie skierowane na drogę postępowania sądowego.
5. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej poniesie użytkownik lokalu. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza, spowoduje dokonanie przez

Spółdzielnię korekty obciążenia za wodę. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres kwestionowanego wadliwego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniego zużycia wody z trzech poprzednich miesięcy w danym lokalu. W tym przypadku koszt ekspertyzy pokryje Spółdzielnia.

§12

W razie ewentualnego sporu pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią na tle stosowania postanowień Regulaminu, organem właściwym do jego rozstrzygnięcia jest Zarząd.

§13

1. W sprawach nie objętych treścią Regulaminu mają zastosowanie przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali i postanowienia Statutu.
2. Tekst Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 3...../...I.../2016 z dnia 28.01.2016r. obowiązuje z dniem zatwierdzenia.

§14

Z chwilą wejścia w życie Regulaminu, traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17 października 2012 r. Uchwałą Nr 45/X/2012.

SEKRETARZ RN

.....

PRZEWODNICZĄCY RN

.....