

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. T. Korzona 115

I. Podstawy prawne.

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.: Dz. U. z 2006r. nr 123 poz.858 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23.10.2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2007r. nr 209 poz. 1513).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 07.01.2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2008r. nr 5 poz. 29 z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli .

II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych oraz lokali użytkowych wyposażonych w instalację wodno- kanalizacyjną.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) „Spółdzielni” - rozumie się przez to Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową Nauczycieli z siedzibą w Warszawie przy ul. Tadeusza Korzona 115.
 - b) „użytkownika” - rozumie się przez to osobę uprawnioną lub upoważnioną do korzystania z lokalu,
 - c) „rozliczeniu wody” - rozumie się przez to rozliczenie wody i odprowadzenie ścieków,
 - d) „ryczałt” rozumie się przez to miesięczną opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej corocznie (załącznik nr 1 do Regulaminu), przy uwzględnieniu aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków oraz ceny podgrzania wody.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (t.j.: Dz. U. z 2004 r. nr 243 poz. 2441 z późn. zm.) to znaczy posiadające:
 - ważną legalizację Głównego Urzędu Miar;
 - nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem urządzenia.
4. Rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków wykonywane jest dla poszczególnych budynków lub węzłów na podstawie wodomierzy głównych.
5. W lokalach wyposażonych w instalację ciepłej i zimnej wody rozliczenie kosztów wody i odprowadzenia ścieków prowadzi się w oparciu o sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

III. Obowiązki i prawa Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę wodną w zakresie zaopatrzenia mieszkańców Spółdzielni w wodę. W ramach tej gospodarki prowadzi techniczną obsługę urządzeń pomiarowych związaną z dostawą wody użytkowej na potrzeby lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Do obowiązków Spółdzielni należy :

1. Rozliczenie zużycia wody na podstawie odczytów stanów wodomierzy zamontowanych we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych
2. Rozliczenie zużycia wody przeprowadzane w okresach półrocznych.
3. Odczyty wodomierzy głównych znajdujących się w zasobach Spółdzielni przeprowadzane są przez dostawcę wody w obecności przedstawiciela Spółdzielni.
4. Dokonywanie, w razie zauważonych nieprawidłowości, kontrolnych odczytów.
5. Informowanie użytkowników o kończącej się legalizacji wodomierzy z kwartalnym wyprzedzeniem.

IV. Obowiązki i prawa użytkownika lokalu.

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest zamontowanie wodomierzy. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje Spółdzielnia drogą radiową. W okresach półrocznych odczyty są dostarczane użytkownikom lokali i stanowią podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem wodomierzy lokalowych, a w przypadku ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego ich działania oraz naruszenia plomb do niezwłocznego zgłoszenia tych faktów w Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb lub wodomierzy w lokalu z winy użytkownika zobowiązany jest on dokonać naprawy i legalizacji lub wymiany wodomierzy na własny koszt
4. Użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania okresowej kontroli sprawności działania wodomierzy i kontrolnych odczytów przeprowadzanych przez konserwatorów Spółdzielni lub inne osoby, którym Spółdzielnia powierzyła takie zadanie.
5. W celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia wszystkich urządzeń użytkownik zobowiązany jest umożliwić kontrolującym pracownikom uruchomienie urządzeń.
6. Użytkownik lokalu obowiązany jest do legalizacji lub wymiany wodomierzy po utracie legalizacji oraz utrzymania sprawności technicznej wodomierzy na własny koszt i we własnym zakresie.
7. Montowane wodomierze muszą spełniać warunki techniczne określone w załączniku Nr 2 do Regulaminu.
8. W przypadku nie dokonania legalizacji lub nie dokonania wymiany wodomierzy po utracie legalizacji lokal traktowany jest jako nieopomiarowany i rozliczany zgodnie z postanowieniami Regulaminu.

V. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są odrębnie dla każdego

- budynku na podstawie wskazań wodomierzy głównych.
3. Koszt dostawy wody zimnej obejmuje koszt dostawy zimnej wody oraz wody zimnej pobranej do podgrzania.
 4. Cena 1 m³ wody i odprowadzania ścieków ustalana jest na podstawie Art. 24 pkt 5 i pkt 8 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków.
 5. Podstawą rozliczenia są odczyty z wodomierzy zainstalowanych zgodnie z warunkami technicznymi montażu, sprawne technicznie, posiadające ważną legalizację i nienaruszone oplombowanie.
 6. Na poczet rozliczeń za dostawę wody Spółdzielnia pobiera od mieszkańców zaliczki w opłacie za lokal płatne w terminie do 10 dnia miesiąca następującego.
 7. Nadpłaty użytkownika wynikające z rozliczenia za poszczególne okresy przeznacza się w kolejności:
 - a) na spłatę raty za montaż wodomierzy wykonany przez Spółdzielnię,
 - b) na pokrycie zaległości czynszowych,
 - c) do zwrotu.
 8. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego, który zamontował wodomierze rozliczany jest za dostarczoną wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie jego wskazań od dnia protokolarnego odbioru dokonanego przez Spółdzielnię. Pierwszą zaliczkę, od dnia odbioru wodomierzy do rozliczenia pierwszego odczytu, ustala się w wysokości 7 m³ wody zimnej i 5 m³ wody pobranej do podgrzania na lokal.
 9. W przypadku wystąpienia na koniec okresu rozliczeniowego różnic pomiędzy zużyciem zimnej wody, określonych na podstawie wskazań wodomierza głównego, a sumą zużyć w poszczególnych lokalach, w których zużycie ustalono na podstawie wodomierzy indywidualnych lub opłat ryczałtowych, następuje ich rozliczenie poprzez podział proporcjonalnie do wszystkich lokali nieopomiarowanych występujących w naliczeniach opłat za lokal w danym budynku.
 10. W przypadku jednorazowego nie podania odczytów przez Użytkownika lokal rozliczany jest na podstawie symulacyjnego zużycia z poprzedniego okresu. Ponowne rozliczenie zużycia wody następuje od dnia odczytu wodomierzy, który jest przeprowadzany po zgłoszeniu przez użytkownika lokalu do kontroli i spisaniu protokołu z kontroli nie wnoszącego uwag przez pracowników Spółdzielni.
 11. W przypadku zgłoszenia niesprawności wodomierzy rozliczenie następuje według średniego zużycia, wyliczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego, za okres od ostatniego rozliczenia do czasu odbioru protokolarnego sprawnych wodomierzy.
 12. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię niesprawności wodomierza, zerwania plomby, gdy użytkownik nie powiadomił administracji o zaistniałych faktach, zużycie wody zostanie rozliczone powiększonym o 100% ryczałtem za ostatni okres rozliczeniowy. Powrót do rozliczania według odczytów z wodomierzy nastąpi po usunięciu awarii, zaplombowaniu liczników i sporządzeniu protokołu odbioru przez pracowników Spółdzielni.
 13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego, wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody dokonywane są pomiędzy poprzednim a następnym użytkownikiem.
 14. Wskazania wodomierzy wody ciepłej w lokalach stanowią podstawę obliczania kosztów podgrzania wody ustalanych według zasad określonych w Regulaminie rozliczania centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

VI. Nielegalny pobór wody

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza użytkownik lokalu zostanie obciążony według rozliczenia ryczałtowego jak za lokal

nieopomiarowany za okres od dnia ostatniego podanego do Spółdzielni odczytu półrocznego do końca okresu rozliczeniowego, w którym nielegalny pobór został wykryty.

VII. Rozliczenie wody w lokalach użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych.

1. Zużycie wody w lokalach użytkowych rozliczane jest na podstawie odczytu z wodomierzy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody ustalonego na podstawie wodomierza głównego następuje w lokalach użytkowych znajdujących się na terenie Spółdzielni raz w miesiącu na podstawie odczytów wodomierzy dokonywanych przez pracowników Spółdzielni wraz z rozliczeniem różnic między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach użytkowych proporcjonalnie do zużycia.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody w lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych przeprowadzane jest na koniec każdego półrocza, zgodnie z zasadami obowiązującymi dla lokali mieszkalnych.
4. Zużycie wody w pomieszczeniach gospodarczych Spółdzielni rozliczane jest raz do roku na podstawie odczytów wodomierzy dokonywanych przez pracowników Spółdzielni. Do poboru wody dla celów gospodarczych Spółdzielnia wyznacza takie miejsca i pomieszczenia, w których nie występuje możliwość dostępu osób trzecich w celu poboru wody oraz jest zapewniona ochrona wodomierza przed kradzieżą. Wodomierz w takich punktach instaluje się obowiązkowo.
5. Koszty zużycia wody na cele remontowe obciążają wykonawcę. Przekazanie i odbiór pomieszczeń gospodarczych dokonywane jest protokołem ze spisaniem stanu wodomierzy. Po zakończeniu robót remontowych uprawniony do tego pracownik Spółdzielni wystawia wykonawcy rachunek za zużyłą wodę.

IX. Przepisy końcowe i przejściowe

1. Spółdzielnia w terminie jednego miesiąca od dnia wejścia niniejszego Regulaminu w życie zobowiązana jest zawiadomić wszystkich użytkowników mieszkań nieopomiarowanych o obowiązku zamontowania wodomierzy.
2. Spółdzielnia ma prawo w przypadku nie zamontowania przez użytkownika wodomierzy w wyznaczonym terminie dokonać montażu i obciążyć go kosztami.

Jednolity tekst Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą Uchwały Nr 01 z dnia 21 czerwca 2011 r. o dopuszczeniu do stosowania w/w Regulaminu.

**ZASADY USTALANIA ZRYCZAŁTOWANEJ OPŁATY ZA ZUŻYCIE WODY I
ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DLA LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH.**

Opłata zryczałtowana ustalana jest corocznie na podstawie następującej kalkulacji:

- roczne zużycie wody i odprowadzanie ścieków wyrażone w m³ na podstawie faktur dostawcy, podzielone przez ilość lokali w budynku powiększone o 100%, w zaokrągleniu do pełnych m³ w górę,
- cena 1 m³ wody ustalana jest urzędowo,
- podział na wodę zimną i ciepłą ustala się w proporcjach 2 : 1 w zaokrągleniu do pełnych m³.

Wysokość opłaty zryczałtowanej dla lokali nieopomiarowanych ogłaszana jest corocznie przez Zarząd po otrzymaniu rozliczenia rocznego od dostawcy.

W roku 2011 ustala się miesięczny ryczałt w wysokości 23 m³ (15 m³ zw + 8 m³ cw) na podstawie następującej kalkulacji:

$$\begin{aligned} & \text{Zużycie wody w okresie 01.02.2010 – 01.02.2011} \\ & = 11\,355,0 \text{ m}^3 / 81 \text{ lokali} / 12 \text{ m-cy} \times 2 = \mathbf{23 \text{ m}^3 \text{ wody / lokal/miesięcznie}} \end{aligned}$$

**WARUNKI TECHNICZNE MONTAŻU WODOMIERZY
W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ NAUCZYCIELI**

1. Miejsce wbudowania wodomierzy musi być łatwo dostępne dla montażu i demontażu, obsługi, konserwacji oraz odczytu jego wskazań.
2. Montaż wodomierzy należy dokonać bezpośrednio za zaworami głównymi odcinającymi dopływ wody do mieszkania, zapewniając pomiar pełnego zużycia wody w lokalu.
3. Sposób wbudowania wodomierzy powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.
4. Mocowanie rur, przed i za wodomierzem powinno wyeliminować przenoszenie się na wodomierz naprężeń, drgań i wstrząsów, które mogą występować w instalacji.
5. Instalacja do zaworu odcinającego przed wodomierzem musi być wykonana z rur ocynkowanych. Zabrania się montowania wodomierzy na połączenia elastyczne w przypadku ich montażu w szachcie instalacyjnym.
6. Należy montować wyłącznie wodomierze zatwierdzone przez Główny Urzędu Miar oraz dopuszczone przez PZH o przepływie 1,0 m³/h, posiadające zabezpieczenia ograniczające działanie wpływu pola magnetycznego.
7. Wodomierz musi posiadać fabryczne oplombowanie oraz czytelne oznaczenia legalizacyjne.
8. Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 07.01.2008 r. (Dz.U. z 2008r. nr 5 poz. 29 z późn. zm.) wodomierze posiadają legalizację na okres 5 lat.
9. Wodomierze powinny być zamontowane w położeniu zgodnym z oznakowaniem umieszczonym przez producenta na wodomierzu i w pozycji wynikającej z klasy obciążeń. Kierunek przepływu wody przez wodomierz musi być zgodny z kierunkiem strzałki umieszczonej na jego korpusie.
10. Przewody przed i za miejscem wbudowania wodomierza powinny być ukształtowane w sposób uniemożliwiający gromadzenie się powietrza przed i w miejscu jego wbudowania.
11. Zawory odcinające należy zamontować w odpowiedniej odległości przed wodomierzem zapewniającej prawidłowość wskazań wodomierza. Odcinki przewodu przed i za wodomierzem powinny być wykonane współosiowo jako odcinki proste .
12. Po zamontowaniu wodomierzy zakończenie prac należy zgłosić w Biurze Spółdzielni celem odbioru, zaplombowania półsrubunków, dokonania odczytu początkowego i spisania protokołu odbioru. Odbiór następuje w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia.
13. Sposób rozliczania zużycia wody w lokalach z wodomierzami określony został w „Regulaminie rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach SBMN”.