

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wynikające z uchwały Rady Nadzorczej nr 78/2005 z 13.12.2005r. oraz nr 38/2006 z 12.06.2006r. i nr 95/2006 z dnia 28.12.2006r.

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY
I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
ORAZ USTALANIA ODPLATNOŚCI Z TEGO TYTUŁU
W KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.
I.POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) „spółdzielni” rozumie się przez to Konińską Mieszkaniową w Koninie,
 - 2) „użytkownika” rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenia, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r Prawo o miarach (Dz.U. nr 63 poz 636 z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
 - 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - 2) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
4. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany (art. 6 ust. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków).

§ 2

1. Rozliczenie za użytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
2. Rozliczenie za użytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub normy ilości zużycia wody na osobę, o której mowa w § 8 ust 2.
3. Woda zużywana przez mieszkańców korzystających z pralni obciąża tych mieszkańców którzy korzystają z pralni zgodnie z obowiązującymi cenami dostawcy wody.
4. Woda zużywana przez gospodarza domu na potrzeby utrzymania czystości i pielęgnację zieleni w części wspólnej nieruchomości obciąża koszty eksploatacji budynku.

§ 3

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie na terenie miasta Konina lub miasta Golinie w przypadku budynku w Golinie.
2. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę 1 m³ wody ustala się jako średnią ważoną cen w miesiącach tego okresu.

II. ZASADY ROZLICZENIA WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach realizuje się w 3-miesięcznych okresach przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby.

2. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej wody wynikającej z dokonanego odczytu.
3. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej odbywa się w okresach 6-miesięcznych i musi być dokonane w ciągu 2 m-cy od odczytu.
4. Po rozliczeniu zużycia wody zimnej i ciepłej za dany okres (6 miesięcy) nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach – korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.
5. Zarząd Spółdzielni może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

§ 5

1. Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.
2. Informacja o wysokości wskazań wodomierzy w przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych musi być zgłoszona w formie pisemnej. Powyższa informacja winna być podpisana i przekazana do Spółdzielni w terminie nie później niż 10 dni od daty wykonywanych odczytów w danej nieruchomości.
3. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu i aktualnej ceny wody. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody (ilość m³ wody) aktualizowana jest raz w roku.

§ 6

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:
 - 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po okonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach,
 - 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu, lub na pisemny wniosek użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt.3),
 - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 7

1. Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczania ciepła.
2. Nie wnoszenie opłat za mieszkanie przez okres 2 m-cy po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nieuregulowanej zapłaty spowoduje odcięcie dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal aby umożliwić wykonanie uchwały Zarządu Spółdzielni w tym zakresie.
3. Nie udostępnienie lokalu o którym mowa w ust. 2 spowoduje wystąpienie na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu i wykonania uchwały.

§ 8

1. Niezawinione przez użytkownika uszkodzenie wodomierza spowoduje, że za podstawę rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
2. Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:
 - 1) braku wodomierzy w lokalu,
 - 2) nie udostępnienia lokalu do odczytu przez dwa okresy rozliczeniowe,
 - 3) utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1), zawinionej przez lokatora przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
 - 4) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - 5) uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,

za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym ustaną przyczyny podane wyżej dokonane zostanie według normy ilości zużycia wody. Dla lokali mieszkalnych norma zużycia wody wynosi 7 m³ /m-c (w tym 3,5 m³ na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Dla lokali użytkowych ilość ta zostanie ustalona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8 poz 70).

§ 9

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.
5. W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

§ 10

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia celem umożliwienia rozliczenia wody, dokona odczytu wodomierzy i naniesie dane w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem lokalu winno nastąpić w terminie jednego miesiąca od daty zdania lokalu Spółdzielni.
2. Postanowienia o których mowa w ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, w wyniku podziału majątku dorobkowego, jak również uzyskania prawa do lokalu w trybie art. 14 i 15 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, bądź wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym w art.691 k.c.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Do obowiązku Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy, jak również:
 - 1) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
 - 2) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,
 - 3) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
 - 4) obsługa legalizacyjna począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania wspomnianej czynności,
 - 5) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,
 - 6) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
 - 7) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
 - 8) zorganizowanie odczytów o których mowa w § 4 oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 12

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza w własnym zakresie bez względu na okoliczności,
- 2) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
- 3) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
- 4) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
- 5) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administracji Osiedla,
- 6) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany oraz odcięcia dopływu ciepłej wody.

§ 13

1. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wnosić opłaty za wodę w wysokości ustalonej zgodnie z § 8 ust 2 niniejszego regulaminu.
2. Użytkownik lokalu użytkowego ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu montażu wodomierzy, ich legalizacji i odczytów.

V. KARY

§ 14

W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi - użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody od uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w § 8 ust 1 niniejszego regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą zużycia wody w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych oraz ilości zużycia w przypadku braku wodomierzy w lokalu zgodnie z zasadami zawartymi w § 8 rozlicza się pomiędzy użytkowników lokali danego budynku w następujący sposób:

- różnica do 10 % rozliczona zostanie proporcjonalnie do ilości zużytej wody lub ryczałtu w poszczególnych lokalach,
- różnica powyżej 10 % zwiększy koszty eksploatacji.

2. Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale w danej nieruchomości z tytułu różnicy o której mowa w ust. 1 ustala się proporcjonalnie do zużycia w drodze odpowiedniego podwyższania odpłatności za wodę i odprowadzenie ścieków. (przepis ten obowiązuje od 1 stycznia 2007r.)

§ 16

1. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu przez jeden okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody.
2. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez okres dwóch okresów rozliczeniowych zużycie wody zostaje rozliczone według zasad podanych w § 8 ust. 2, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zaliczka na następny okres za wodę i odprowadzenia ścieków ustalona zostaje zgodnie z § 8 ust 2.

§ 17

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 29 z dnia 27 września 2005 roku i ma zastosowanie do rozliczeń zużycia wody począwszy od 1 stycznia 2006r. z wyłączeniem postanowień § 15, które obowiązują od 1 stycznia 2007r.