

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCÓW PRACY”

Regulamin dotyczy rozliczenia kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz centralnego ogrzewania.

Powyższe koszty rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku znajdującego się w zasobach Spółdzielni: Berezyńska 19, Berezyńska 40, Berezyńska 44, Estońska 5A, Paryska 5 oraz Wersalska 7/9.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Właściciel lokalu - Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu.
2. Użytkownik lokalu - osoba, która użytkuje lokal. Właściciel ponosi odpowiedzialność za poczynania użytkownika w zakresie użytkowania lokalu.
3. Zarząd - Zarząd Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Administrator - firma administrująca budynkiem.
6. Wodomierz główny - przyrząd pomiarowy spełniający wymogi *Ustawy z dnia 11 maja 2001 - Prawo o miarach (Dz.U. z 2004r. nr 243, poz. 2441)*, mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy wodociągowym do budynku.
7. Wodomierz indywidualny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na instalacji zimnej wody przypisanej do lokalu właściciela. *Ustawa z dnia 11 maja 2001 - Prawo o miarach (Dz.U. z 2004r. nr 243, poz. 2441)*,
8. Okres rozliczeniowy - okres obejmujący rozliczenie na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.
9. CO - centralne ogrzewanie.
10. Kotłownia lokalna - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłączy oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
11. Instalacja odbiorcza - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła z kotłowni lokalnych do odbiorników ciepła w obiekcie.
12. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc itp. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble obudowane. Nie wlicza się do niej balkonów, loggii, antresoli i piwnic.
13. Powierzchnia ogrzewana centralnie - powierzchnia całkowita lokalu, zgodnie z zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. Urz. GUS Nr 6 z 2 kwietnia 1990 L). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, WC, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli.

14. Koszty mediów- stanowią wyłącznie koszty wynikające z faktur, ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz odbioru nieczystości stałych bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji odbiorczych.
15. Zaliczka - kwota wnoszona miesięcznie na poczet kosztów zużycia mediów.
16. Właściciel wnosi na poczet należności za media zaliczkę miesięczną przy opłacie czynszowej w terminie do 10-go każdego miesiąca.
17. Wysokość zaliczki uchwalana jest przez Radę Nadzorczą. Podstawą ustalenia wysokości zaliczek jest zużycie każdego z mediów w poprzednim okresie rozliczeniowym.
18. Rozliczenie mediów - dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie każdego z mediów w okresie rozliczeniowym pomniejszony o sumę wniesionych zaliczek za dany okres.
19. Każdy właściciel, nie później niż w ciągu 2 miesięcy po danym okresie rozliczeniowym, otrzymuje od Administratora rozliczenie, które zawiera między innymi następujące informacje:
 - stan wodomierza (y) na początek okresu rozliczeniowego,
 - stan wodomierza (y) (zużycie) na koniec okresu rozliczeniowego,
 - ilość wody wg odczytów wodomierza (y),
 - wartość faktycznie zużytej wody,
 - cena jednostkowa kosztu każdego z mediów w okresie rozliczeniowym,
 - suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym dla każdego z mediów,
 - saldo rozliczenia: dopłata lub nadpłata do uwzględnienia przy najbliższej opłacie czynszowej
20. Właściciel lokalu obowiązany jest do uregulowania należności zgodnie z rozliczeniem wniesionych zaliczek za zużycie mediów w poniższy sposób:
 - w przypadku niedopłaty - kwotę niedopłaty należy dodać do najbliższej opłaty czynszowej,
 - w przypadku nadpłaty - kwotę nadpłaty można odjąć od najbliższej opłaty czynszowej lub zaliczyć ją na poczet następnego okresu rozliczeniowego.
21. Właściciel lokalu obowiązany jest udostępniać lokal do wymiany wodomierzy lub ich legalizacji, dokonania remontu, usunięcia awarii, przeglądu technicznego oraz w innym koniecznym przypadku upoważnionym pracownikom Administratora.
22. W przypadku, gdy w lokalu znajdują się zwierzęta domowe, właściciel zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa pracownikom Administratora i zamknięcia zwierząt w oddzielnym pomieszczeniu.
23. W przypadku zmiany właściciela lokalu wszelkie rozliczenia z tytułu mediów winny być dokonywane między poprzednim a obecnym właścicielem.

§ 2

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. nr 152, poz. 897)
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2001r. nr 72, poz. 747 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 - Prawo o miarach (Dz.U. z 2001 r. nr 63, poz. 636 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawach warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. nr 74, poz. 836),
5. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).
6. Ustawa o zmianie ustawy - Prawo Energetyczne z dnia 26 maja 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 48, poz. 555).
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 sierpnia 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych, obrotu ciepłem, świadczenia usług

przesyłowych ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców.

8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem.

A. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 3

Cena wody i odprowadzania ścieków

Cena 1 m³ wody i odprowadzania ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.

§ 4

Obowiązki i prawa właściciela lokalu

Właściciel lokalu:

1. Nie może dokonywać wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności.
2. Nie może dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez zgody Zarządu nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.
3. Ma obowiązek zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji. Za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Administratora odpowiada właściciel lokalu.
4. Ma obowiązek niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Zarządu lub Administratora.
5. W celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia urządzeń poboru wody (pralka automatyczna, spłuczka i inne) zobowiązany jest umożliwić odczytującym pracownikom Administratora chwilowe uruchomienie zainstalowanych urządzeń dla stwierdzenia prawidłowości pomiaru przez wodomierze.
6. Ma obowiązek podawać stany wodomierzy na dzień 30 czerwca (telefonicznie, poprzez e-mail do administratora lub pisemnie do skrzynki administracyjnej) oraz udostępniać wodomierz do odczytu pracownikowi administratora na dzień 31 grudnia.
7. W przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz był sprawny technicznie, właściciel ponosi ewentualnie koszty ekspertyzy, legalizacji i oplombowania wodomierzy.
8. Jeśli nie akceptuje stanowiska Administratora, ma prawo żądać zbadania wodomierza przez niezależną instytucję posiadającą stosowne uprawnienia. W przypadku, gdy wodomierz zostanie uznany za sprawny, właściciel poniesie wszelkie koszty związane z wymianą, ekspertyzą oraz transportem wodomierza.

§ 5

Obowiązki i prawa Zarządu

Do obowiązków i praw Zarządu należy:

1. Nadzór i przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy.
2. Organizacja i nadzór nad wymianą i legalizacją wodomierzy, która musi być zgodna z obowiązującą ustawą - Prawo o miarach i przepisami Głównego Urzędu Miar.
3. W przypadku zgłoszenia przez Administratora wątpliwości co do prawidłowości wskazań wodomierza, podjęcie decyzji o dokonaniu odczytów kontrolnych (włącznie z podłączeniem

wodomierza wyższej klasy dokładności na czas badania dotychczasowego wodomierza przez upoważnioną instytucję). Koszt badania pokrywa:

- Spółdzielnia - w przypadku stwierdzenia braku wadliwości lub w razie wady niezawinionej przez właściciela,
- Właściciel lokalu – w przypadku stwierdzenia wady z jego winy.

§ 6

Obowiązki i prawa Administratora

Do obowiązków i praw Administratora należy:

1. Obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w okresie między montażem a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji właściciela.
2. W przypadku wymiany wodomierza, sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach, przy czym kopię protokołu otrzymuje właściciel.
3. Każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez pracownika Administratora robót, które wymagały zerwania plomb.
4. Prowadzenie ewidencji wodomierzy oraz terminów ich legalizacji.
5. Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków przez naliczenie nowych opłat lokatorom i doręczeniu im w terminach zgodnych z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
6. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy na koniec roku kalendarzowego (w dniach: 28 grudnia – 4 stycznia)
7. Wystawianie rozliczenia i naliczenie zaliczek oraz przekazanie tych dokumentów użytkownikom lokalu.
8. Dokonywanie kontrolnych odczytów i sprawdzania stanu technicznego wodomierzy, tzn. stanu plomb, prawidłowości pomiaru poboru wody i podłączeń instalacji oraz uszkodzeń mechanicznych.

§ 7

Odczyt wodomierzy i rozliczanie zużycia wody

1. Odczytu wodomierza głównego w budynku dokonuje pracownik Administratora w terminach określonych w § 1 ust. 8.
2. Wskazania wodomierza Administrator odnotowuje w ewidencji zużycia wody.
3. Odczyty wodomierzy indywidualnych wykonywane są przez:
 - lokatorów na dzień 30 czerwca,
 - pracownika Administratora na dzień 31 grudnia.
4. Wskazania wodomierzy wprowadzane są do ewidencji stanów wodomierzy przez pracownika Administratora.
5. Odczyty dla okresów rozliczeniowych podanych w § 1 ust. 8 odbywają się po uprzednim powiadomieniu właścicieli poprzez wywieszeniu ogłoszenia na tablicach informacyjnych klatek schodowych. O terminie odczytu (data, godziny) właściciele powiadamiani są, co najmniej na siedem dni przed odczytem.
6. Odczyty odbywają się w dni robocze od godz. 8:00 - 20⁰⁰.

§ 8

Rozliczenie wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych

1. W lokalach mieszkalnych i użytkowych zużycie wody rozlicza się wg wskazań wodomierzy.
2. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej w danym okresie wody.
3. W przypadku zmiany cen za zużycie wody i odprowadzanie ścieków do rozliczenia przyjmuje się średnią stawkę cen obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.
4. W celu ustalenia liczby osób zamieszkujących bądź przebywających w lokalu na potrzeby rozliczenia zużycia wody:

- 1) lokatorzy podają w okresach rozliczeniowych (30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) liczbę osób w lokalu w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego;
- 2) administrator dostarcza druki do wypełnienia do skrzynek pocztowych lokatorów na 2 tygodnie przed upływem okresu rozliczeniowego;
- 3) wypełnione druki za I półrocze lokatorzy przekazują do 7 lipca do skrzynki pocztowej SBM lub e-mailem; druki za II półrocze odbiera pracownik administracji podczas spisывania stanu wodomierzy;
- 4) informację o liczbie osób podaną przez lokatorów umieszcza się 2 razy w roku na tablicy ogłoszeń. Jeżeli liczby podane przez lokatorów nie są zgodne ze stanem faktycznym, zarząd informuje pisemnie właściciela lokalu, wnosi o wyjaśnienie i dokonanie weryfikacji;
- 5) brak danych od lokatora skutkuje rozliczeniem kosztów ryczałtem za 4 osoby.

§ 9

Przypadki szczególne

1. W przypadku uniemożliwienia przez właściciela lokalu odczytu stanu wodomierzy lub braku podania stanów wodomierzy w ustalonym terminie, do rozliczeń przyjmuje się wielkość zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększoną o wartość niezbilansowanej wody w budynku.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe, zaliczka na poczet należności za wodę i odprowadzanie ścieków na następny okres rozliczeniowy zostaje zwiększona o 100%.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez właściciela, podstawę do rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą wodomierza na nowy stanowiąc będzie średniomiesięczne zużycie w najbliższym okresie rozliczeniowym po wymianie wodomierza.
4. W przypadkach:
 - zamierzonego działania właściciela lub użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierzy,
 - uszkodzenia plomby na połączeniu wodomierza z przyłączem wody do rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków

Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ustaleniu podstawy do rozliczenia do wysokości 50m³ wody miesięcznie.

§ 10

Rozliczenie strat wody

Koszt niedoboru wody wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych zaliczany jest w koszty eksploatacji budynku.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Dla potrzeb rozliczania mogą być instalowane wyłącznie wodomierze spełniające wymogi określone w Zarządzeniu nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar i Probiernictwa z dnia 28 sierpnia 1995 r. (Dz. Urzędowy Miar i Probiernictwa nr 19, poz. 102) i posiadające aktualną cechę legalizacyjną. Do montażu dopuszcza się jedynie wodomierze o nominalnym strumieniu objętości $q_n =$ do 1,7m³/h.
2. Koszty nabycia, montażu i sprawdzenia wodomierza pokrywa właściciel lokalu z zastrzeżeniem par. 4 pkt. 8 i par. 5 pkt.3.
3. Zamontowany wodomierz podlega zaplombowaniu. Z wymiany wodomierza sporządza się protokół.

4. Wodomierze indywidualne wymagają legalizacji co 5 lat. O upływie ważności legalizacji zawiadamia właściciela Zarząd, powiadamiając jednocześnie o terminie jego wymiany.
5. Legalizacja lub wymiana wodomierza jest finansowana ze środków funduszu remontowego.
6. Zgłoszona przez właściciela lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez Administratora.
7. O wynikach sprawdzenia wodomierza Administrator informuje Zarząd oraz właściciela lokalu.

B. ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 12

Szczegółowe zasady rozliczania centralnego ogrzewania

1. Koszty ogrzewania lokalu są rozliczane na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Koszt centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokalu wylicza się dzieląc całkowity koszt C.O. przypadający na budynek przez sumę m² powierzchni użytkowej lokali w budynku.

C. ROZLICZENIE WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 13

Szczegółowe zasady rozliczania wywozu nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych są rozliczane wg liczby osób zamieszkujących bądź przebywających w lokalach w okresie rozliczeniowym, zgodnie z oświadczeniem złożonym w biurze Spółdzielni.
2. W celu ustalenia liczby osób zamieszkujących bądź przebywających w lokalu na potrzeby rozliczenia wywozu nieczystości stałych:
 - 1) lokatorzy składają w spółdzielni pisemną deklarację o liczbie tych osób;
 - 2) każdorazową zmianę stanu lokatorzy muszą zgłosić na piśmie do 10. dnia danego miesiąca.

D. DOZÓR NAD ROZLICZENIAMI

§ 14

Tryb kontroli liczników

W celu utrzymywania nadzoru nad rozliczeniami z dostawcami mediów:

1. spółdzielnia przekazuje administratorowi na koniec każdego miesiąca stany liczników głównych oraz wszystkich podliczników poza lokalami mieszkalnymi: wody, gazu, energii elektrycznej;
2. administrator ewidencjonuje stany liczników w prowadzonym rejestrze;
3. administrator weryfikuje stany liczników ze stanami na fakturach, a w razie niezgodności informuje zarząd i interweniuje u dostawcy mediów.

§ 15

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 11 stycznia 2012 r., a zmiany do niego 20 listopada 2012 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, a zasady wynikające ze zmian obowiązują od rozliczeń II półrocza 2012 r.

3. Zmiany dostosowujące regulamin do przepisów ustawy z dnia 1 lipca 2011 r. zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 30 września 2013 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.