

REGULAMIN
montażu i eksploatacji wodomierzy oraz
zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia
energii cieplnej dla podgrzania wody użytkowej w zasobach SM „Osiedle Młodych”
w Poznaniu

I. Podstawa prawna i definicje

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019, poz.1065).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 02 czerwca 2016 r. z późniejszymi zmianami w sprawie wymagań dla przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2016, poz. 815).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.
5. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) lokal mieszkalny – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mających odrębne wejście, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi pomieszczenia, umożliwiające stały pobyt ludzi oraz prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego,
 - b) użytkownik lokalu mieszkalnego - przez użytkownika rozumie się osobę fizyczną lub prawną posiadającą spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu oraz najemcę lokalu tj. użytkownika który ma podpisaną umowę najmu lokalu mieszkalnego ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Poznaniu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - c) wodomierz główny –wodomierz mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy/ach wodociągowym/wych w budynku,
 - d) wodomierz – wodomierz zamontowany w lokalu mieszkalnym, mierzący pobór wody, który może być wyposażony w urządzenia zdalnego odczytu wyniku pomiaru,
 - e) moduł radiowy – urządzenie zamontowane na wodomierzu służące do zdalnego przesyłania danych o zużyciu wody za pośrednictwem fal radiowych,
 - f) lokal mieszkalny opomiarowany – jest to lokal mieszkalny wyposażony w urządzenia pomiarowe – wodomierz lub wodomierz ze zdalnym przesyłaniem danych, w którym ilość wodomierzy jest zgodna z ilością podejść od pionów zakończonych punktami czerpalnymi wody w danym lokalu i rejestrujące zużycie wody,
 - g) lokal mieszkalny nieopomiarowany – jest to lokal nie wyposażony w wodomierze lub wodomierze ze zdalnym odczytem, posiadający niesprawny/e wodomierz/e lub wodomierze nie posiadające legalizacji.
 - h) rozliczenie – jest to rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków z comiesięcznymi zaliczkami uiszczanymi przez użytkownika danego lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem aktualnej wysokości opłaty za m³ wody i odprowadzanych ścieków oraz podgrzewu wody.

II. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy indywidualnych

1. Kompleksowy montaż wodomierzy w lokalach mieszkalnych, w tym ich wymianę legalizacyjną, realizują Kierownictwa Osiedla/i w ramach zatwierdzonych planów remontowych z funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Kierownictwo Osiedla/i lub upoważniony przez Kierownictwo podmiot zawiadamia użytkowników lokali mieszkalnych o terminie wymiany wodomierzy poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych. Informacja musi być wywieszona co najmniej trzy dni przed terminem planowanej wymiany wodomierzy. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez użytkownika we wskazanym terminie zobowiązany on jest w terminie 14 dni ustalić z Kierownictwem Osiedla/i lub firmą dokonującą wymiany wodomierzy nowy termin wymiany. W przypadku nie ustalenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego nowego terminu wymiany wodomierzy Kierownictwo Osiedla/i wzywa pisemnie listem poleconym użytkownika lokalu mieszkalnego do umówienia w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania nowego terminu wymiany wodomierzy.
3. Wodomierze przyjęte do eksploatacji przez Kierownictwa Osiedla/i są plombowane i wprowadzane do informatycznego systemu rozliczeniowego. System ten powinien zawierać dane o miejscu instalacji, rodzaju wodomierza (zimna woda, ciepła woda), numerze fabrycznym, roku legalizacji, numerze plomby, dacie instalacji i wartość pierwszego odczytu instalacyjnego.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego może dokonać przebudowy, rozbudowy, wymiany instalacji wewnętrznej oraz demontażu i montażu wodomierzy, po uzyskaniu pisemnej zgody Kierownictwa Osiedla/i. Zgoda wydawana jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku przeprowadzenia prac, o których mowa w pkt. II ust. 4 regulaminu bez zgody Kierownictwa Osiedla/i oraz w przypadku stwierdzenia naruszenia lub braku plomby na którymkolwiek wodomierzu zamontowanym w lokalu mieszkalnym lub plomby na instalacji mocującej wodomierze lokal ten jest rozliczany jako lokal mieszkalny nieopomiarowany od ostatniego rozliczenia.

III. Obowiązki oraz prawa użytkowników lokali

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu mieszkalnego jest utrzymanie należytego stanu wodomierzy.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany udostępnić lokal mieszkalny i zapewnić dostęp do wodomierzy celem jego montażu, odczytu, wymiany i kontroli technicznej. Każdorazowo, w przedstawionych przypadkach należy bezwzględnie zapewnić dostęp do urządzeń pomiarowych dla przedstawicieli posiadających pisemne upoważnienia Kierownictwa Osiedla/i.
3. W razie stwierdzenia uszkodzenia mechanicznego plomby wodomierza lub plomby na instalacji mocującej wodomierz lub nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza co do zużycia wody (np. wodomierz stoi), użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 72 godzin od stwierdzenia nieprawidłowości, powiadomić o tym fakcie Kierownictwo Osiedla/i.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza przez użytkownika lokalu mieszkalnego wszelkie koszty związane z wymianą urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Kierownictwo Osiedla/i dokonuje sprawdzenia prawidłowości wskazań wodomierzy poprzez przekazanie wodomierzy do jednostki nadzorowanej przez Obwodowy Urząd Miar w Warszawie celem wykonania ekspertyzy i otrzymania świadectwa. W przypadkach stwierdzenia poprawnego działania wodomierzy koszt ekspertyzy obciąża użytkownika lokalu

mieszkalnego. Sprawdzeniu podlega jedynie wodomierz bez urządzenia zdalnego odczytu.

6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż, darowizna) użytkownik zbywający lub nabywający lokal mieszkalny zobowiązany jest do dostarczenia do Kierownictwa Osiedla/i protokołu zdawczo – odbiorczego w ciągu 7 dni od daty podpisania aktu notarialnego, celem dokonania rozliczenia. Niedostarczenie powyższego dokumentu do Kierownictwa Osiedla/i skutkować będzie przejęciem przez nowego użytkownika lokalu zobowiązania wynikającego z rozliczenia.

IV. Zasady rozliczeń kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty podgrzewu wody użytkowej dzielone są na:
 - a) koszty stałe (tj. grupa kosztów z faktur dostawcy ciepła, która jest naliczana bez uwzględniania wskazań licznika ciepła na węźle cieplnym jednostki rozliczeniowej) - rozliczane na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni lokali. W podziale kosztów stałych uczestniczą wszystkie lokale podłączone do instalacji ciepłej wody użytkowej. Koszty stałe za podgrzew wody wyliczane są w oparciu o aktualne stawki wynikające z taryfy dostawcy ciepła i zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownictwa Osiedla/i.
 - b) koszty zmienne (tj. grupa kosztów z faktur dostawcy ciepła, która jest naliczana na podstawie wskazań liczników ciepła na węzłach cieplnych jednostki rozliczeniowej) - rozliczane proporcjonalnie do wskazań indywidualnych liczników ciepłej wody.

Wysokość stawki do rozliczania kosztów zmiennych podgrzewu wody zatwierdza Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownictwa Osiedla/i na podstawie poniesionych kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej w danej jednostce rozliczeniowej umniejszonych o wpływy z opłat ryczałtowych oraz skorygowane o wynik z poprzedniego okresu rozliczeniowego danej jednostki rozliczeniowej.
2. Najmniejszą jednostką rozliczeniową są lokale mieszkalne podłączone do wewnętrznej sieci wodociągowej wyposażonej w główny licznik wody oraz węzeł cieplny zasilający wewnętrzną instalację ciepłej wody użytkowej. Wielkość jednostki rozliczeniowej określa Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownictwa Osiedla/i.
3. Rozliczenia zużycia wody i ścieków w lokalach opomiarowanych są wykonywane na podstawie wskazania wodomierzy, a wynik pomiaru może zostać przekazany za pomocą urządzeń do zdalnego odczytu.
4. W lokalach nieopomiarowanych, w których nie zostały zamontowane wodomierze, do rozliczeń przyjmuje się stawkę opłaty ryczałtowej określoną przez Zarząd Spółdzielni. Ustalona stawka jest pomnożona przez liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym przyjętą na podstawie złożonego oświadczenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego.
5. W lokalach nieopomiarowanych, w których doszło do awarii wodomierza lub bezskutecznie minął termin wskazany w pkt II ust 2, do rozliczeń przyjmuje się jego średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w którym wodomierz działał prawidłowo.
6. Użytkownik, który nie udostępnił lokalu mieszkalnego do wymiany wodomierzy w związku z jego awarią lub utratą legalizacji, a jego rozliczenie zostało sporządzone na podstawie pkt IV ust. 5 regulaminu, będzie od następnego miesiąca po dokonany rozliczeniu obciążony stawką opłaty ryczałtowej o której mowa w pkt IV ust.4. O zmianie formy rozliczania użytkownik lokalu mieszkalnego będzie poinformowany listem poleconym.

V. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków

1. Odczytów indywidualnych wodomierzy i rozliczeń kosztów dokonują Kierownictwa Osiedla/i minimum jeden raz w roku. Kierownictwo Osiedla/i może określić krótsze okresy rozliczeniowe.
2. O terminie odczytu Kierownictwo Osiedla/i informuje użytkowników poprzez wywieszenie na klatkach schodowych komunikatu minimum 3 dni przed planowanym odczytem.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do odczytu zużycia ilości wody wskazanej przez wodomierz i zapisanie jego wskazań w dniu podanym w komunikacie wywieszonym przez Kierownictwo Osiedla/i celem weryfikacji. W momencie otrzymania rozliczenia użytkownik zobowiązany jest do porównania zużycia wskazanego w rozliczeniu wykonanym przez Kierownictwo Osiedla/i ze zużyciem odczytanym przez użytkownika w dniu wskazanym w komunikacie, o którym mowa w pkt V ust. 2 regulaminu.
4. W przypadku różnic we wskazaniach użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Kierownictwo Osiedla/i w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. W przypadku braku zgłoszenia różnic w wyżej wskazanym terminie przez użytkownika lokalu mieszkalnego, zużycie wody ujęte w rozliczeniu uznawane jest za zgodne ze wskazaniem wodomierza.
5. W miesiącu, w którym następuje odczyt wodomierzy, o którym mowa w pkt V ust. 2 regulaminu, Kierownictwo Osiedla/i sporządza rozliczenie i dostarcza je do użytkowników lokali. Od następnego miesiąca kalendarzowego zostaje naliczona nowa zaliczka za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków oraz podgrzewu.
6. Brak odczytu z wszystkich wodomierzy w danym lokalu mieszkalnym uniemożliwia dokonanie rozliczenia takiego lokalu mieszkalnego. W przypadku mieszkań w których nie dokonano odczytu zużycia wody i ścieków, Kierownictwo Osiedla/i wzywa listem poleconym użytkownika lokalu mieszkalnego do dostarczenia w formie pisemnej wskazań wodomierzy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Jeżeli użytkownik nie dostarczy w formie pisemnej odczytu, Kierownictwo Osiedla/i podejmuje decyzję o rozliczeniu użytkownika lokalu mieszkalnego opłatą ryczałtową za ostatni okres rozliczeniowy. Po dokonaniu rozliczenia Kierownictwo Osiedla/i do momentu otrzymania od użytkownika lokalu mieszkalnego rzeczywistych odczytów wodomierzy obciąża lokal opłatą ryczałtową za zużycie wody.
7. Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz energię ciepłą na podgrzanie wody użytkowej wnoszone są przez użytkowników lokali mieszkalnych w formie zaliczek w ramach comiesięcznych opłat za lokal w wysokościach określonych przez Kierownictwo Osiedla/i na podstawie aktualnych cen i prognozy zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku wykazania nadpłaty w wyniku rozliczenia, kwota ta zostaje przeznaczona na pokrycie ewentualnych zaległości w opłatach za lokal lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni oraz na bieżące opłaty za lokal.
9. Niedopłata w wyniku rozliczenia winna być uregulowana wraz z opłatą za lokal za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
10. W przypadku, w którym przy wymianie legalizacyjnej wodomierza okaże się, że rzeczywiste zużycie wskazane na wodomierzu jest niższe od zużycia odczytanego za pomocą modułu radiowego podczas ostatniego rozliczenia, Kierownictwo Osiedla/i dokonuje korekty ostatniego rozliczenia.
11. Kierownik Osiedla/i w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o innym sposobie rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w konkretnym lokalu mieszkalnym. Każde odstępstwo od zasad określonych w regulaminie wymaga uzyskania wcześniejszej zgody Członka Zarządu Spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe

1. Uchyla się *Regulamin montażu i eksploatacji wodomierzy w zasobach spółdzielczych oraz zasad rozliczania kosztów zużycia wody i energii cieplnej dla podgrzania wody użytkowej w zasobach SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu* uchwalony przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały nr 54/2003 z dnia 5 marca 2003 roku wraz ze zmianą dokonaną Uchwałą Rady Nadzorczej nr 60/2005 z dnia 21 lutego 2005 roku.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 czerwca 2020 roku.