

Tekst jednolity
Regulaminu rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach
mieszkalnych i użytkowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jastrzębiu-Zdroju

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 76/2010 z dnia 01.09.2010 r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1/2011 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 105/2011 z dnia 07.12.2011 r.
- aneksem nr 2/2012 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 30/2012 z dnia 04.04.2012 r.
- aneksem nr 3/2013 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 58/2013 z dnia 12.06.2013 r.
- aneksem nr 4/2013 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 74/2013 z dnia 03.09.2013 r.

§ 1.
Postanowienia ogólne.

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy Górnicy Spółdzielnią Mieszkaniową a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym przeprowadzane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych w budynkach i pawilonach handlowo-usługowych.

§ 2.
Zasady ustalania normy zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali w budynkach
mieszkalnych i lokali użytkowych.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w indywidualne wodomierze rozlicza się według obowiązującej w GSM średniej normy zużycia wody na jedną osobę pomnożoną przez ilość osób zajmujących lokal i opłaty za 1 m³.
2. Do naliczania i rozliczania ilości zużytej wody dla mieszkań nieopomiarowanych przyjmuje się ilość osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych ustaloną w oparciu o oświadczenia lokatorów o ilości osób zamieszkujących w danym lokalu oraz dokonaną weryfikację ilości tych osób przez pracowników GSM w formie notatki i wywiadu środowiskowego przy każdorazowym rozliczeniu wody.
3. Średnią normę zużycia wody obowiązującą w GSM dla mieszkań nie posiadających wodomierzy na dany okres rozliczeniowy ustala się w oparciu o zużycie wody i odprowadzenie ścieków w poprzednim okresie rozliczeniowym, jednakże nie mniejszą niż **10 m³/osobę/m-c**.
4. Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się wg wzoru :

$$N = \frac{\sum_L [(K - P - G - D - W) : I : O]}{L}$$

- N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków [m³]
K – ilość dostarczonej wody w oparciu o odczyty wodomierzy głównych w budynkach całych zasobów Spółdzielni [m³]
P – ilość zużytej wody ustalona na podstawie odczytu wodomierzy indywidualnych w budynkach całych zasobów Sp-ni [m³]
G – ilość zużytej wody przez gospodarzy domów na cele eksploatacyjne [m³]

- D – ilość zużytej wody z indywidualnych wodomierzy z lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych [m³]
- W – ilość zużytej wody przez obcych wykonawców
- I – ilość miesięcy
- O – ilość osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych w których nie zainstalowano wodomierzy indywidualnych ustalona w sposób określony w ustępie 2 niniejszego paragrafu.
- L – suma węzłów wodnych w budynkach mieszkalnych całych zasobów Spółdzielni [szt.]

5. Średnią normę zużycia wody obowiązującą w GSM na poszczególne okresy rozliczeniowe zatwierdza Zarząd GSM.

§ 3.

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych i lokali użytkowych.

1. Ilość dostarczonej wody do budynków mieszkalnych ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich odbiorców tego budynku lub węzła wodnego, a w przypadku wystąpienia niedoboru/nadwyżki wody rozlicza się ją w następujący sposób:
 - 1.1. Jeśli w budynku mieszkalnym, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze, występuje niedobór/nadwyżka między wskazaniami wodomierza głównego (wodomierzy głównych) budynku/węzła a sumą wskazań indywidualnych to niedobór/nadwyżka będzie rozliczana w równych częściach na poszczególne mieszkania w tym budynku.
 - 1.2. Jeśli w budynku mieszkalnym, w którym tylko część ujęć wody ma zainstalowane wodomierze, występuje niedobór/nadwyżka między wskazaniami wodomierza głównego (wodomierzy głównych) budynku/węzła a sumą wskazań indywidualnych i zużyciem wynikającym z ustalonej średniej normy zużycia wody na jedną osobę, to niedobór/nadwyżka rozliczana będzie w równych częściach na poszczególne mieszkania w tym budynku (opomiarowane i nieopomiarowane).
2. Ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze rozlicza się na podstawie ich wskazań.
3. Ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych, które wspólnie korzystają z ujęcia wody wyposażonego w wodomierz, rozlicza się według : powierzchni użytkowej lokalu, ilości osób zatrudnionych w lokalu lub procentowego podziału ustalonego przez Najemców.
4. Różnica między wskazaniami wodomierza głównego w pawilonie handlowo-usługowym, a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach, rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych.
5. Podstawą do rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg wskazań wodomierza jest podpisany przez użytkownika mieszkania lub najemcę lokalu protokół montażu wodomierza (wzór – zał. nr 2 do Regulaminu).
6. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych rozliczane są w danym roku co cztery miesiące tj. w okresach: styczeń-kwiecień, maj-sierpień, wrzesień-grudzień. Na podstawie decyzji Zarządu rozliczenie może uwzględniać międzyokresowe zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków oraz naprawy i wymiany wodomierzy.
7. Za okres pierwszych trzech miesięcy od montażu wodomierza użytkownik mieszkania rozliczany będzie za dostawę wody i odprowadzenia ścieków zaliczkowo wg dotychczasowej średniej normy zużycia wody dla wszystkich mieszkań nie posiadających indywidualnych wodomierzy powiększonej o ilość m³ wody przypadającą na mieszkanie z rozliczenia niedoboru zużycia wody w danym budynku.

8. Dopuszcza się zmianę ustalonych zaliczek, w trakcie okresu rozliczeniowego na podstawie oświadczenia lokatora, ale w przypadku lokali rozliczanych dotychczas według ryczałtu, dopiero po upływie jednego pełnego miesiąca od daty zamontowania wodomierza.
9. Na koniec okresu rozliczeniowego nastąpi odczyt wskazań wodomierza na podstawie którego zostanie rozliczona dotychczasowa zaliczka i ustalona nowa zaliczka na następny okres rozliczeniowy w oparciu o faktyczne zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym i powiększona o ilość m³ wody przypadającą na mieszkanie z rozliczenia niedoboru zużycia wody w danym budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym. Przy ustalaniu zaliczki na następny okres rozliczeniowy nie uwzględnia się nadwyżki zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
10. Dla lokali użytkowych okresem rozliczeniowym jest jeden miesiąc.
11. Szczegółowy sposób rozliczenia ilości zużytej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach użytkowych określa umowa najmu.
12. Liczniki podpijonowe, które montowane są na pisemny wniosek lokatorów (50 % + 1) przypisanych do danego licznika głównego, służą do **celów kontrolnych zużycia wody a nie rozliczeniowych**.
13. Koszty zakupu, montażu, legalizacji bądź wymiany liczników podpijonowych obciążają koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

§ 4.

Montaż wodomierzy, legalizacja i sposób rozliczania wody w przypadku uszkodzenia wodomierza.

1. Montażu wodomierza należy dokonać zgodnie z warunkami określonymi w zał. nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni.
3. Odczytów wskazań wodomierzy w obecności dorosłych domowników dokonują upoważnieni pracownicy GSM w Jastrzębiu Zdroju, a właściciel lub inna dorosła osoba własnoręcznym podpisem potwierdza jego stan.
4. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się możliwość umówienia z pracownikiem administracji na odczyt wodomierza w terminie uzgodnionym przez obie strony, zgodnie z grafikiem spisywania ogłaszającym w każdym okresie rozliczeniowym, wywieszającym w gablotach. W przypadku długotrwałej nieobecności spisywanie licznika może być przeprowadzone w dogodnym ustalonym terminie, w kontakcie z administracją i administrator po dokonaniu spisu przekazuje do działu rozliczeń. Z odczytu sporządza się notatkę w której zawarte jest oświadczenie o przewidywanym terminie powrotu. W/w nieobecność nie skutkuje naliczaniem ryczałtowej stawki za zużycie wody.
5. W przypadku braku odczytu stanu wodomierza na koniec rozliczanego okresu, do rozliczenia przyjąć zużycie wody na poziomie średniego zużycia wody z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.
6. Należność za dostawę wody i odprowadzenie ścieków będzie obliczana zgodnie z aktualnymi cenami stosowanymi przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków.
7. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza objętego gwarancją, a zakupionego od Spółdzielni, na pisemny wniosek właściciela, Spółdzielnia w terminie 30 dni dokona wymiany wodomierza, a zdemontowany wodomierz podda ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę. W razie potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru, koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Spółdzielnia, w przeciwnym wypadku koszty te ponosi właściciel wodomierza.

8. Jeżeli ekspertyza dotyczy wodomierza zakupionego poza Spółdzielnią, lub po okresie gwarancji koszt wymiany i ekspertyzy ponosi lokator lub najemca niezależnie od wyniku ekspertyzy.
9. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę i odprowadzenie ścieków w domniemanym okresie wadliwości uzgodnionym z lokatorem wg średniego zużycia wykazanego w okresie 12 m-cy poprzedzających wystąpienie wadliwości wskazań.
10. Obowiązkiem lokatora lub najemcy lokalu użytkowego jest umożliwienie dostępu do wodomierza osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, w celu sprawdzenia wskazań wodomierza i kontroli prawidłowości działania i montażu instalacji wodnej, wodomierza, plomb.
11. W lokalu użytkowym odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych dokonują upoważnieni pracownicy GSM w Jastrzębiu Zdroju.
12. Najemców lokali użytkowych, którzy nie udostępniili zainstalowanych wodomierzy indywidualnych do odczytu obciąża się średnim zużyciem wyliczonym z dwunastu ostatnich miesięcy.
- 12a. Użytkowników lokali mieszkalnych, którzy nie udostępniili zainstalowanych wodomierzy indywidualnych do odczytu w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych będą obciążani za wodę od początku następnego okresu rozliczeniowego według normy zużycia wody na osobę obowiązującej w GSM, a jeżeli obciążenie według normy zużycia wody będzie niższe od rozliczenia według wskazań wodomierza to obciążany będzie według wskazań wodomierza skorygowanych o ilość m³ wody przypadającą na mieszkanie z rozliczenia niedoboru/nadwyżki zużycia wody z budynku lub klatki.
13. Wodomierze oraz liczniki podpionowe są urządzeniami pomiarowymi, które podlegają legalizacji. Okres ważności legalizacji dla wodomierzy wynosi 5 lat zgodnie z § 27 ust. 2 Rozp. Ministra Gospodarki z dnia 07.01.2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych okres ważności legalizacji wyrażony w latach liczy się od dnia 1 stycznia roku następującego po roku w którym legalizacja została dokonana.
14. Użytkownik lokalu mieszkalnego i najemca lokalu użytkowego, któremu GSM wyznaczy termin dokonania legalizacji wodomierza, może wykonać wymianę we własnym zakresie i na własny koszt, bądź dokonać zakupu wodomierza, a spółdzielnia poniesie koszt jego montażu. W jednym i drugim przypadku użytkownik lokalu mieszkalnego i najemca lokalu użytkowego jest zobligowany do powiadomienia o fakcie wymiany wodomierza odpowiednie służby spółdzielni, które to sporządzają z demontażu i ponownego montażu wodomierza stosowny protokół. (wzór protokołu – zał. nr 3 do Regulaminu).
15. Niedotrzymanie przez użytkownika lokalu mieszkalnego terminów legalizacji wodomierza wyznaczonych przez GSM w dwóch kolejnych wezwaniach powoduje obciążanie za wodę od początku następnego okresu rozliczeniowego według normy zużycia wody na osobę obowiązującą w GSM, a jeżeli obciążenie według normy zużycia wody będzie niższe od wskazań wodomierza to obciążany będzie według wskazań wodomierza skorygowanych o m³ wody przypadające na mieszkanie z rozliczenia niedoboru/nadwyżki wody z budynku/klatki.
16. Niedostosowanie się do powyższego powoduje, że obciążenie za wodę od początku kolejnego okresu rozliczeniowego wyliczane będzie według normy zużycia wody na osobę obowiązującą w GSM lub faktycznego zużycia wody wynikającego ze wskazań wodomierza (w przypadku gdy jest ono wyższe od obciążenia z normy) skorygowanych o m³ wody przypadające na mieszkanie z rozliczenia niedoboru/nadwyżki wody z budynku/klatki. Dodatkowo mieszkanie zostanie obciążone kwotą równą 50% naliczonego obciążenia.
17. Niedotrzymanie przez najemcę lokalu użytkowego terminu legalizacji wodomierza wyznaczonego przez GSM powoduje, że jest on obciążany według średniego zużycia wody z sześciu ostatnich miesięcy powiększonego o 50 %
18. Do rozliczenia wody według wskazań licznika można przyjąć zamontowany już w mieszkaniu bądź lokalu użytkowym wodomierz, pod warunkiem, że jest mokro bieżny hybrydowy o współczynniku

R \geq 50 (dawna klasa B/C) o przepływie od 0,6 m³/h do 1,6 m³/h i jest w okresie ważności legalizacji. Stan wodomierza na dzień jego odbioru traktuje się jako odczyt „0”.

19. W przypadku:

- a) zdania lokalu mieszkalnego lub użytkowego ostateczne rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków dokonane będzie na podstawie odczytu wodomierza indywidualnego w dniu przekazania lokalu.
- b) sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego istnieje możliwość ostatecznego rozliczenia wody po dostarczeniu odczytu wodomierza indywidualnego.

§ 5.

Sankcje z tytułu nieprzestrzegania postanowień regulaminu.

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń pomiarowych, w szczególności:
 - a) działań zmierzających do zakłócenia prawidłowości wskazań wodomierza m.in. przez zakłócanie jego pola magnetycznego,
 - b) naruszenia plomby wodomierza,
 - c) uszkodzenia wodomierza,
 - d) zamontowania dodatkowego nie opomiarowanego ujęcia wody,
 - e) niezgłoszenia niesprawności wodomierza w okresie rozliczeniowym,
 - f) demontażu wodomierza bez powiadomienia Spółdzielni,
 - g) dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodnej uniemożliwiających stwierdzenie rzeczywistego zużycia wody,
 - h) podania nierzetelnych, nieprawdziwych odczytów wskazań wodomierzy,
 - i) celowej odmowy i uniemożliwienia kontroli liczników zużycia wody

Spółdzielnia stosuje następujące sankcje:

- a) w przypadku lokalu mieszkalnego - w postaci obciążenia za wodę zużytą w okresie rozliczeniowym liczoną od ostatniego odczytu wodomierza do czasu stwierdzenia nieprawidłowości, naliczonego według średniej normy zużycia wody na osobę obowiązującej w GSM w okresie rozliczeniowym skorygowanej o ilość m³ wody przypadającej na mieszkanie z rozliczenia niedoboru/nadwyżki wody w danym budynku. Dodatkowo lokal ten zostanie obciążony kwotą równą 100% powyższego naliczenia.
- b) w przypadku lokalu użytkowego - w postaci obciążenia za wodę zużytą w okresie rozliczeniowym liczoną od ostatniego odczytu wodomierza do czasu stwierdzenia nieprawidłowości, naliczonego według średniego zużycia wody z ostatnich sześciu miesięcy skorygowanego o ilość m³ wody przypadającej na lokal z rozliczenia niedoboru/nadwyżki wody w danym pawilonie handlowo-usługowym. Dodatkowo lokal ten zostanie obciążony kwotą równą 100% powyższego naliczenia.

W wyjątkowych przypadkach, na pisemny wniosek zobowiązanego do zapłaty kary, Zarząd może odstąpić od jej naliczenia ale powrót do rozliczenia na podstawie wskazań wodomierza może nastąpić po zakończeniu kolejnego okresu rozliczeniowego, po uprzednim spisaniu stanu wodomierza.

2. Przychody z tytułu naliczenia dodatkowych obciążeń nie podlegają rozliczeniu.

§ 6.

Zasady odcinania dopływu wody do lokalu.

1. W odniesieniu do użytkowników lokali mieszkalnych, którzy zalegają z uiszczaniem opłat za używanie lokalu za co najmniej 3 pełne okresy rozliczeniowe, Zarząd GSM może podjąć decyzję o odcięciu dopływu wody do lokalu.

2. Odcięcie dopływu wody do lokalu, nastąpi po uprzednim zawiadomieniu użytkownika lokalu o zamiarze Spółdzielni oraz wezwaniu użytkownika do uiszczenia całości zaległości w wyznaczonym mu terminie, który nie może być krótszy niż 7 dni.
3. Po odcięciu dopływu wody do lokalu, użytkownik ma prawo – według własnego wyboru – albo korzystać z zastępczych punktów poboru wody, które zostaną mu wskazane przez spółdzielnię albo złożyć w Spółdzielni wniosek o zamontowanie w lokalu licznika przedpłatowego, który będzie umożliwiał pobór wody w lokalu po uprzednim uiszczeniu stosownej opłaty na poczet zużycia wody. Całość kosztów związanych z zakupem i montażem licznika przedpłatowego obciążała będzie użytkownika, który będzie zobowiązany je uiścić przed zamontowaniem licznika przedpłatowego. W celu redukcji zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia aż do momentu spłaty całości zaległości, będzie uprawniona do zaliczania na poczet tychże zaległości 50 % opłaty wniesionej na poczet zużycia wody każdorazowo przez użytkownika, w którego lokalu został zamontowany licznik przedpłatowy. Użytkownik zobowiązany będzie do złożenia Spółdzielni stosownego oświadczenia, z którego treści będzie wynikało uprawnienie Spółdzielni do zaliczania na poczet zaległości czynszowych części opłaty wnoszonej na poczet przyszłego zużycia wody. Po spłacie całości zadłużenia w sposób, o którym mowa powyżej, użytkownik – według swojego wyboru – będzie mógł albo w dalszym ciągu pobierać wodę przy użyciu licznika przedpłatowego i ponowne zamontowanie wodomierza. Koszty poniesione przez użytkownika w związku z montażem licznika przedpłatowego nie podlegają zwrotowi.
4. Mieszkanie, w którym zamontowano licznik przedpłatowy bierze udział w rozliczeniu różnicy zużycia wody w budynku obejmującym to mieszkanie.
5. Spółdzielnia obciąży użytkownika za każdorazowe odcięcie lub przyłączenie dopływu wody do lokalu kwotą 100,00 zł za odcięcie i 100,00 zł za przyłączenie.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 7. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin obowiązuje z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.10.2010 r.

Jastrzębie Zdrój, dnia 03.09.2013 r.

WARUNKI MONTAŻU WODOMIERZA WODY W MIESZKANIU

1. Montażu wodomierza należy dokonać bezpośrednio za zaworem głównym odcinającym dopływ wody do mieszkania.
2. Wodomierz nie może być narażony na nadmierne naprężenia od rur i armatury. Zabudowa rur wodociągowych przed i za wodomierzem powinna gwarantować odporność wszystkich części instalacji na wstrząsy i drgania wytwarzane uderzeniami hydraulicznymi.
3. Wodomierze montowane w mieszkaniach muszą posiadać atest Głównego Urzędu Miar oraz posiadać otwory w nakrętkach w celu oplombowania.
4. Należy montować wodomierze mokrąbieżne hybrydowe w klasie B/C o przekroju 1/2 i przepływie od 0,6 m³/h do 1,6 m³/h.
5. Stosować należy wodomierze przystosowane do temperatur 40 °C – woda zimna, 65 °C - woda ciepła.
6. Istnieje obowiązek legalizacji wodomierzy w okresie pięcioletnim dla zimnej wody i w okresie czteroletnim dla ciepłej wody (Zarządzenie Głównego Urzędu Miar).
7. Miejsce zamontowania wodomierza musi być dostępne w każdej chwili celem odczytu zużycia wody i sprawdzenia stanu oplombowania.
8. Po zamontowaniu wodomierz musi być odebrany przez przedstawiciela Spółdzielni, który zaplombuje półśrubunek i spiszze protokół odbioru.

PROTOKÓŁ

spisany w dniu w sprawie indywidualnego rozliczenia należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierzy w mieszkaniu nr przy ul., którego najemcą jest

I.

LICZNIK	1	2	3
Nr fabryczny			
Pomieszczenie, w którym zamontowano licznik			
Typ i marka licznika			
Rok produkcji licznika			
Opis odcisku plomby producenta			
Numer plomby Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej			
Stan licznika			

II. Rozliczenie zużytej wody i odprowadzonych ścieków nastąpi na podstawie wskazań w/w liczników i obowiązującego w GSM regulaminu.

.....
(lokator)

.....
(przedstawiciel Spółdzielni)

PROTOKÓŁ

Spisany w dniu na okoliczność demontażu wodomierza

typ Nr.....

W mieszkaniu przy ul.

Główny najemca

Data zgłoszenia

Stan opłombowania licznikakuchnia, łazienka, WC *

Stan licznika

Opis uszkodzenia licznika

.....
.....
.....
.....

Zamontowano wodomierz typ

Nr fabryczny

Nr plomby

Rok produkcji licznika

Stan licznikakuchnia, łazienka, WC *

* - niepotrzebne skreślić

Podpis użytkownika

Podpis konserwatora

.....

.....