

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

§ 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.

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 aktualną cenę stosowaną przez dostawcę 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. W przypadku braku możliwości uzyskania aktualnego oświadczenia – dla rozliczenia przyjmuje się dotychczasowy stan.
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 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 do powierzchni użytkowej nieruchomości, na której powstał niedobór/nadwyżka. Niedobór lub nadwyżka powstała w wyniku rozliczenia zwiększy lub zmniejszy koszty eksploatacji.
2. 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.
3. Za okres pierwszych trzech miesięcy od montażu wodomierza w mieszkaniu dotąd nie opomiarowanym, użytkownik mieszkania rozliczany będzie za dostawę wody i odprowadzenia ścieków zaliczkowo wg dotychczasowej średniej normy zużycia wody dla wszystkich mieszkań nie posiadających indywidualnych wodomierzy.
4. 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.

5. 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.
6. Ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze rozlicza się na podstawie ich wskazań.
7. 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.
8. Różnica między wskazaniem wodomierza głównego w pawilonie handlowo-usługowym, a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach, rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych.
9. Dla lokali użytkowych okresem rozliczeniowym jest jeden miesiąc.
10. Szczegółowy sposób rozliczenia ilości zużytej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach użytkowych określa umowa najmu.
11. Liczniki podpionowe, które montowane są na pisemny wniosek lokatorów (50 % + 1) przypisanych do danego licznika głównego, służą do celów kontrolnych zużycia wody, a nie rozliczeniowych.
12. Koszty zakupu, montażu, legalizacji bądź wymiany liczników podpionowych obciążają koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

§ 4.

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

1. Zakupu i montażu wodomierzy z odczytem radiowym dokonuje na zlecenie Spółdzielni firma zewnętrzna. Wodomierze montowane są na wszystkich ujęciach wodnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych.
Posiadacz lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu montażu wodomierzy. Nieudostępnienie lokalu w terminach wyznaczonych przez firmę montującą wodomierze spowoduje obciążenie za wodę wg normy zużycia wody na osobę obowiązującą w GSM.
2. Koszt zakupu i montażu wodomierzy spłacany jest przez posiadacza lokalu mieszkalnego przez okres 60 miesięcy.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego nabywca przejmuje zobowiązania zbywcy lokalu wynikające z ratalnej spłaty kosztów zakupu i montażu wodomierza.
4. W przypadku pomieszczeń zajmowanych przez służby GSM koszt zakupu i montażu wodomierza ponosi Spółdzielnia.
5. Odczyty wskazań wodomierzy radiowych dokonywane są przez podmiot zewnętrzny na koniec okresów, o których mowa w § 3 pkt 2.
6. Koszt obsługi technicznej odczytu wodomierza obciąża aktualnego użytkownika lokalu, zgodnie z umową zawartą na świadczenie usług obejmujących odczyt wskazań wodomierzy z modułem radiowym.
7. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza przez użytkownika lokalu, wszystkie koszty ustalone w oparciu o ceny wynikające z cennika usług dodatkowych ponosi użytkownik lokalu.
8. W przypadku uszkodzenia wodomierza oraz w innych sytuacjach wymagających demontażu i ponownego montażu wodomierza, koszt wymiany obciąża użytkownika lokalu, zgodnie z cennikiem dodatkowych usług.

9. W przypadku uszkodzenia wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni.
10. W przypadku:
 - a) zdania lokalu mieszkalnego lub użytkowego ostateczne rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków dokonywane będą na podstawie odczytu wodomierza indywidualnego z dnia przekazania lokalu.
 - b) sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego istnieje możliwość ostatecznego rozliczenia wody po dostarczeniu odczytu wodomierza indywidualnego.
11. W przypadku braku odczytu stanu wodomierza na koniec rozliczanego okresu, do rozliczenia należy przyjąć zużycie wody na poziomie średniego zużycia wody z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.
12. Należność za dostawę wody i odprowadzenie ścieków będzie obliczana zgodnie z aktualnymi cenami stosowanymi przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków.
13. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza objętego gwarancją, a zakupionego od Spółdzielni, Spółdzielnia w terminie 30 dni dokona wymiany wodomierza, a zdemontowany wodomierz podda reklamacji/ekspertyzie. W razie potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru, koszty wymiany i reklamacji/ekspertyzy ponosi Spółdzielnia, w przeciwnym wypadku koszty te ponosi użytkownik lokalu.
14. W lokalu użytkowym, jeżeli ekspertyza dotyczy wodomierza zakupionego poza Spółdzielnią lub po okresie gwarancji koszt wymiany i ekspertyzy ponosi najemca niezależnie od wyniku ekspertyzy.
15. 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.
16. 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.
17. Wodomierze oraz liczniki podpionowe są urządzeniami pomiarowymi, które podlegają legalizacji. Okres ważności legalizacji dla wodomierzy wynosi 5 lat zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 29.04.2019 r. 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 (Dz.U. z 2019 poz. 759).
18. Niedotrzymanie przez użytkownika lokalu mieszkalnego terminów wymiany wodomierza wyznaczonych przez GSM w dwóch kolejnych ogłoszeniach wywieszonych w gablotach oraz jednego pisemnego wezwania do wymiany wodomierza (dostarczonego do skrzynki podawczej lokatora) powoduje obciążenie 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.
19. 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). Dodatkowo mieszkanie zostanie obciążone kwotą równą 50% naliczonego obciążenia.
20. W przypadku lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym koszt zakupu i montażu wodomierza ponoszony jest jednorazowo przez aktualnego użytkownika lokalu.
21. W lokalu użytkowym odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych dokonują upoważnieni pracownicy GSM w Jastrzębiu Zdroju.

22. Najemców lokali użytkowych, którzy nie udostępniili zainstalowanych wodomierzy indywidualnych do odczytu obciąża się średnim zużyciem wyliczonym z 12 ostatnich miesięcy.
23. Najemca lokalu użytkowego, któremu GSM wyznaczy termin dokonania wymiany wodomierza, wykonuje wymianę we własnym zakresie na własny koszt i 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 1 do Regulaminu).
24. Niedotrzymanie przez najemcę lokalu użytkowego terminu wymiany wodomierza wyznaczonego przez GSM powoduje, że jest on obciążany według średniego zużycia wody z sześciu ostatnich miesięcy powiększonego o 50 %.

§ 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 naliczania 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 w dalszym ciągu pobierać wodę przy użyciu licznika przedpłatowego albo ponownie zamontować wodomierz. 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 01.10.2025 r.

Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 30/2025 z dnia 09.09.2025 r.

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

.....

.....