

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

Podstawa Prawna.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1208).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 648).
3. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzania ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2068 z póź. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. 2019 poz. 759)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 248).
7. Statut Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemysłu.

§ 2

Pojęcia podstawowe.

1. **Dostawca** – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (PWiK)
2. **Wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym będący własnością dostawcy.
3. **Wodomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody znajdujący się na każdym przyłączy w danym lokalu mieszkalnym lub usługowym.
4. **Moduł radiowy** – urządzenie wspomagające odczyt stanu wodomierza indywidualnego
5. **Odczyt radiowy** – informacja o stanie wodomierza indywidualnego przekazana przez firmy obsługujące dane wodomierze indywidualne.
6. **PSM lub Spółdzielnia** – Przemyska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przemysłu z siedzibą przy Wybrzeżu Jana Pawła II 70, 37–700 Przemysłu
7. **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym.
8. **Różnice odczytowe** – różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach włączając w to wskazania wodomierzy administracyjnych (pralnie i inne punkty w częściach wspólnych) oraz ryczałtów.

§ 3 Rozliczanie kosztów wody.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów i ilości zużycia wody są odczyty wodomierzy głównych w budynkach, zespołach budynków oraz wynikające z nich obciążenia fakturami za użytą wodę i odprowadzenie ścieków przez dostawcę, zgodnie z zawartymi umowami o dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków.
2. Cena za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków określona jest w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, opracowana przez dostawcę wody.
3. Ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.
4. Odczyty wodomierzy głównych wykonują pracownicy dostawcy drogą elektroniczną z modułów radiowych montowanych na wodomierzach głównych lub metodą wizualną.
5. Rozliczenie kosztów i ilości zużytej wody sporządza stosowny dział PSM co najmniej dwa razy w roku, na każdy budynek oddzielnie, uwzględniając:
 - 1) pozostałą sprzedaż,
 - a) koszty zużycia wody przez użytkowników obcych,
 - b) koszty zużycia wody w pralniach i innych pomieszczeniach przez mieszkańców
 - 2) koszty zużycia wody w osiedlowych domach kultury,
 - 3) koszty zużycia wody w lokalach własnych (zakłady, administracje),
 - 4) koszty utrzymania czystości z danego osiedla łącznie, rozłożone na poszczególne budynki wg ich powierzchni użytkowych,
 - 5) uzupełnianie wody w sieci ciepłowniczej,
 - 6) koszty zużycia wody w lokalach użytkowych,
 - 7) koszty zużycia wody w lokalach mieszkalnych.

§ 4 Rozliczanie zużycia wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych.

1. Koszty zużycia wody rozlicza się według rzeczywistego zużycia wody, wyliczonego na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych w danym lokalu mieszkalnym.
2. Odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych wykonują właściwe firmy serwisowe na zlecenie Spółdzielni, a rozliczenie przeprowadza stosowny dział PSM.
 - a) Odczyty wodomierzy indywidualnych przystosowanych do odczytów radiowych są odpłatne i obciążają użytkowników lokali mieszkalnych, w których zostały zamontowane wodomierze indywidualne z modułem radiowym.
 - b) Wysokość opłat za odczyty radiowe określona jest w umowie, zawartej pomiędzy Spółdzielnią a serwisową firmą odczytującą.
3. Odczyty wodomierzy wykonuje się co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego może wskazać błędy dotyczące wskazań wodomierzy lub uwagi dotyczące zaliczek na wodę w terminie do 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia wody w celu dokonania korekty do rozliczenia.
5. W przypadku braku odczytu radiowego i nieobecności lokatora, naliczone zostanie średnie zużycie wody dla każdego wodomierza, wynikające ze zużycia wody z poprzednich niekwestionowanych, wiarygodnych, co najmniej czterech okresów rozliczeniowych lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku samoistnego uszkodzenia i zatrzymania wodomierza, a tym samym braku prawidłowych wskazań przez moduł radiowy, naliczone zostanie średnie zużycie wody dla wskazanego wodomierza, wynikające ze zużycia wody z poprzednich niekwestionowanych, wiarygodnych, co najmniej czterech okresów rozliczeniowych lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 7

7. W przypadku, kiedy niekwestionowanych okresów rozliczeniowych jest mniej niż cztery spółdzielnia dokonuje rozliczenia średniego zużycia wody o te okresy.
8. W przypadku awarii wodomierza polegającej na stwierdzonym „przeskoku do przodu” któregośkolwiek z bębenków liczydła mechanicznego (bębenki z cyframi widoczne w okienku wodomierza), przy prawdopodobnym, prawidłowym wskazaniu modułu radiowego, za podstawę do rozliczenia przyjęte będzie wskazanie elektroniczne modułu.
9. W przypadku podejrzenia nieprawidłowego wskazania stanu wodomierza z modułu radiowego lub braku wskazania, za podstawę do rozliczenia, przyjęty będzie stan wodomierza z liczydła mechanicznego.
10. Użytkownik lokalu mieszkalnego otrzymuje indywidualne rozliczenie zużycia wody w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i rozliczenie wpłaconych zaliczek za wodę.
11. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia wody, lokator potrąca przy najbliższych opłatach za lokal w pozycji: woda. Niedopłatę lokator reguluje w terminie wskazanym w rozliczeniu.
12. W przypadku wystąpienia zaległości na lokalu mieszkalnym z tytułu opłat eksploatacyjnych, kredytu lub innych usług, nadpłata z rozliczenia wody zostanie przebiegowana na wyżej wymienione zaległości.
13. Miesięczne zaliczki opłat za wodę, użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wносить w wysokości uzgodnionej z PSM.
14. Wnoszona miesięczna zaliczka za wodę nie może być mniejsza niż za 1 m³ zimnej wody lub w budynkach z ciepłą wodą użytkową za 1 m³ ciepłej wody (w tym: surowiec zimnej wody + podgrzanie).
15. W przypadku stwierdzonego uzasadnionego, innego niż wcześniejsze zużycie wody w mieszkaniu, istnieje możliwość zmiany zaliczki na indywidualne życzenie lokatora, lecz do wysokości nie mniejszej niż określonej w ust. 14.
16. W szczególnych indywidualnych przypadkach, Zarząd PSM po szczegółowym rozpatrzeniu sprawy może podjąć inną decyzję co do wysokości opłacania miesięcznych zaliczek za wodę niż te opisane w ust. 13, 14 i 15.
17. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nowy użytkownik przejmuje wszelkie korzyści i ciężary z tytułu użytkowania lokalu, w tym zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Spółdzielnia nie ma obowiązku rozliczania kosztów wody między dotychczasowym a nowym użytkownikiem.

§ 5

Rozliczenie zużycia wody w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych.

1. Za mieszkania nieopomiarowane uznaje się mieszkania bez zainstalowanych wodomierzy lub modułów radiowych oraz mieszkania wcześniej opomiarowane, których użytkownicy nie udostępnili ich do okresowej wymiany wodomierzy i modułów radiowych.
2. Ilościowe zużycie wody w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych rozlicza się na podstawie zatwierdzonych Uchwałą Zarządu PSM miesięcznych ryczałtów na mieszkanie.
3. Koszty opomiarowania lokalu mieszkalnego dotychczas nieopomiarowanego ponosi Spółdzielnia obciążając użytkownika lokalu a prace z tym związane wykonuje firma serwisowa wskazana przez Spółdzielnię. Wodomierze montowane w danym budynku powinny być tego samego typu i o takich samych parametrach.

§ 6

Rozliczanie zużycia wody w lokalach użytkowych.

1. W lokalach użytkowych uaktualnianie ważności wodomierzy poprzez ich legalizację lub wymianę wykonują najemcy lokali własnym staraniem i na własny koszt.
2. W lokalach nieopomiarowanych, gdzie istnieje możliwość opomiarowania oraz w przypadku niezastosowania się najemców do obowiązku opisanego w ust. 1, dla danego loka-

lu naliczany będzie ryczałt w wysokości ustalonej indywidualnie dla każdego lokalu wg rodzaju prowadzonej działalności oraz na podstawie różnic w odczytach wodomierza głównego i wodomierzy lokalowych dla danego obiektu, zatwierdzonej Uchwałą Zarządu PSM.

3. W lokalach użytkowych posiadających urządzenia pomiarowe – wodomierze indywidualne, rozliczenie zużycia wody wykonywane jest według faktycznego jej zużycia, stwierdzonego na podstawie odczytu wodomierzy. Do poszczególnych zużyć doliczane są 10 % różnice odczytowe, jeżeli umowa najmu lub decyzja Zarządu PSM nie stanowi inaczej.
4. Lokale użytkowe rozliczane przez PSM według licznika PWIK ponoszą pełne koszty zużycia wody do wysokości naliczeń.
5. W lokalach użytkowych, w których nie ma technicznych możliwości zamontowania wodomierzy, koszty zużycia wody rozlicza się na podstawie miesięcznych ryczałtów, zatwierdzonych Uchwałą Zarządu PSM w oparciu o obowiązujące normy dla prowadzonej działalności.
6. Dział Członkowsko – Mieszkaniowy obciąża co miesiąc lub co 3 m-ce (dot. fakturowania kwartalnego przez dostawcę wody) użytkowników lokali użytkowych za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg. wskazań wodomierzy oraz ustalonych ryczałtów.
7. Użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest do terminowego regulowania faktur za wodę w terminach wskazanych w fakturach, zgodnie z zawartymi umowami.

§ 7

Obowiązki użytkowników lokali.

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

- 1) Niewprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych ścieków:
 - a) stanowiących zagrożenie dla:
 - zdrowia osób obsługujących urządzenia kanalizacyjne,
 - wyposażenia technicznego urządzeń kanalizacyjnych,
 - jakości wód będących odbiornikiem ścieków;
 - b) zawierających odpady stałe, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub zatkanie przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, szkła, wytloczyn, drożdży, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym;
 - c) odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych, substancji palnych i wybuchowych /benzyny, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu/;
 - d) substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad itp.
- 2) Utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do nich urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.
 - a) instalację wodociągową w lokalu od zaworu odcinającego do punktów czerpalnych,
 - b) instalację kanalizacyjną w lokalu od trójnika przyłączeniowego na pionie zbiorczym łącznie z urządzeniami sanitarnymi.
- 3) Przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy, zmiana może być dokonana tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
- 4) Nadzorowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym pomieszczenia, miejsca w którym zainstalowane są wodomierze indywidualne oraz zabezpieczenia wodomierzy przed uszkodzeniem.
- 5) Kontrolowania sprawnego funkcjonowania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu, dbania o właściwy stan techniczny wodomierzy oraz nienaruszalność plomb założonych na wodomierzach.

- 6) Udostępniania mieszkania w celu dokonania legalizacji, wymiany, kontroli, serwisu, naprawy wodomierzy i instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez przygotowanie do nich łatwego dostępu pracownikom lub firmom upoważnionym przez Spółdzielnię
- 7) Do sprawdzania stanów wodomierzy dla porównania ich z odczytami radiowymi, przedkładanymi w wydrukach rozliczeniowych.
- 8) Dokonywania miesięcznych opłat za wodę w wysokości ustalonych zaliczek w terminie do 15 – go każdego miesiąca za dany miesiąc.

§ 8

Prawa użytkowników lokali.

1. Użytkownik lokalu ma prawo złożyć wniosek o ekspertyzę prawidłowości działania wodomierza. Potwierdzenie prawidłowości działania skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu kosztami tego sprawdzenia łącznie z kosztami montażu wodomierza zastępczego.
2. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza(y), stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w domniemanym okresie wadliwości, według średniego zużycia z poprzednich niekwestionowanych, wiarygodnych, co najmniej czterech okresów rozliczeniowych lokalu mieszkalnego poprzedzających wystąpienie zgłoszonej przez Użytkownika lokalu wadliwości działania wodomierza(y).
3. Wymiana wodomierza na żądanie użytkownika może być wykonana tylko na jego koszt i wskazaną przez Spółdzielnię firmę serwisową.

§ 9

Postanowienia techniczne.

1. W przypadku stwierdzenia przez służby PSM naruszenia plomb lub uszkodzenia wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych lub użytkowych z winy użytkownika lokalu, albo samowolnego zdemontowania wodomierzy, zostaną zastosowane w stosunku do użytkownika tego lokalu następujące zasady:
 - a) obciążenie finansowe za każdy dzień od daty ostatniego rozliczenia do dnia stwierdzenia naruszenia plomb lub uszkodzenia wodomierza w wysokości; **trzykrotności średniego zużycia z ostatniego niekwestionowanego okresu rozliczeniowego (np. 6 m-cy), czyli wg wzoru; $\frac{\text{średnie zużycie z uszkodzonego wodomierza lub naruszonej na nim plomb z ostatniego niekwestionowanego okresu rozliczeniowego} \times \text{wsp.3} : \text{ilość dni okresu rozliczeniowego (np.180)} \times \text{ilość dni od ostatniego rozliczenia do dnia ponownego oplombowania wodomierzy (np. 30 tj jeden miesiąc)}$**
 - b) dodatkowo użytkownik lokalu zostanie obciążony:
 - kosztami wody wynikającej z ponad normatywnych różnic wskazań wodomierza głównego a pozostałymi wodomierzami w danym budynku, powyżej 10 %,
 - kosztami za ponowne zaplombowanie wodomierza według cen obowiązujących za tego rodzaju usługi w firmach serwisowych, współpracujących z PSM,
 - kosztami wymiany wodomierza.
2. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego potrzeby naruszenia plomb na wodomierzach dla wykonania przeróbek instalacji wodociągowej, użytkownik obciążony zostanie kosztem rozplombowania i ponownego oplombowania wodomierzy wg cen obowiązujących za tego rodzaju usługi w firmach serwisowych współpracujących z PSM.

3. W przypadku konieczności rozplombowania wodomierzy wskutek awarii instalacji wodociągowej lub wodomierza, niezawinionej przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, gdy czynności naprawczych nie wykonują pracownicy PSM, użytkownik obciążony zostanie kosztem rozplombowania i ponownego oplombowania wodomierzy wg cen obowiązujących za tego rodzaju usługi w firmach serwisowych współpracujących z PSM.
4. W przypadku konieczności rozplombowania wodomierzy wskutek awarii instalacji wodociągowej lub wodomierza, niezawinionej przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, gdy czynności naprawcze wykonują pracownicy PSM rozplombowania i ponownego oplombowania dokonują również pracownicy PSM a czynności związane z plombowaniem nie obciążają użytkownika lokalu.
5. W przypadku konieczności rozplombowania wodomierzy wskutek awarii instalacji wodociągowej lub wodomierza, zawinionej przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, koszt ponownego oplombowania wodomierzy ponosi zawsze użytkownik lokalu, wg cen obowiązujących za tego rodzaju usługi w firmach serwisowych współpracujących z PSM.
6. Spółdzielnia ma prawo do dokonywania kontroli sprawności wodomierza poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody i stwierdzenie pomiaru wody przez wodomierze oraz przez oględziny zewnętrzne wodomierza.
7. W przypadku stwierdzenia bardzo niskich odczytów stanów wodomierza(y) w stosunku do poprzednich okresów obrachunkowych, Spółdzielnia może przekazać wodomierz(e) do ekspertyzy, a następnie zgodnie §8 ust. 2 dokonać korekt w nim opisanych.

§ 10

Legalizacja wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

1. Legalizacja wodomierzy w lokalach mieszkalnych powinna być przeprowadzana zgodnie z Ustawą Prawo o miarach (Ustawa z dnia 11 maja 2001 r Prawo o miarach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2068 z póź. zm. oraz Rozporządzenia Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. 2019 poz. 759).
 - a) Czynności z tym związane wykonuje Spółdzielnia zlecając je specjalistycznym firmom.
 - b) Wyżej wymienione czynności finansowane są z odpisu na fundusz remontowy od tych lokali.
 - c) Wodomierze montowane w danym budynku powinny być tego samego typu i o takich samych parametrach.
2. Wodomierze w lokalach mieszkalnych są własnością Spółdzielni.
3. Koszty wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych:
 - a) zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) posiadających wydzieloną nieruchomości,finansowane są z odpisu na fundusz remontowy od tych lokali.
4. Koszty legalizacji wodomierzy w lokalach użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, finansowane są z odpisu na fundusz remontowy od tych lokali.
5. Koszty legalizacji wodomierzy w lokalach użytkowych nie wymienionych w ust. 4, obciążają użytkownika lokalu użytkowego.
6. Koszty legalizacji wodomierzy w lokalach własnych i pralniach obciążają koszty określonej działalności.

§ 11 Postanowienia dodatkowe.

1. Spółdzielnia obciąża co miesiąc odbiorców obcych za zużycie wody zimnej, wody zimnej jako surowca do celów podgrzania ciepłej wody użytkowej i ewentualnymi kosztami podgrzania, jeżeli takie występują, zgodnie z zawartymi umowami.
2. Administracje osiedlowe obciążają użytkowników pralni i innych pomieszczeń z czerpaknymi punktami wodnymi, kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w pralniach i innych pomieszczeniach.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu – koszty wynikające z rozliczenia zużycia wody obciążają następcę, jeżeli akt notarialny lub decyzja Zarządu PSM nie stanowi inaczej.
4. Różnice ilości wody pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych we wszystkich budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych we wszystkich lokalach mieszkalnych, użytkowych i własnych spółdzielni, są rozliczane w przeliczeniu **na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych**, dwa razy w roku, na koniec okresu rozliczeniowego wraz z rozliczeniem indywidualnym zużycia wody w mieszkaniach.
5. Dla członków PSM zamieszkałych we wspólnotach mieszkaniowych, koszty różnic odczytów wodomierzy głównych i sumy wodomierzy indywidualnych, naliczane będą na podstawie rozliczeń przedkładanych przez poszczególne wspólnoty.

§ 12 Postanowienia końcowe.

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.
2. Niniejszy Regulamin rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ~~26.01.~~2023 r. uchwałą nr ~~3~~...../2023 i obowiązuje od dnia ~~01.01.~~2023 r.
3. Jednocześnie z dniem ~~01.01.2023~~ uchyła się w całości dotychczas obowiązujący Załącznik nr 1 „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2011 z dnia 27.01.2011 r.