

**REGULAMIN ROZLICZANIA WODY
ZIMNEJ I CIEPŁEJ ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

§ 1

Niniejszy Regulamin oparty jest na obowiązujących przepisach:

- 1) Ustawa z 7.07.1994r. Prawo Budowlane,
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) Ustawa z 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- 4) Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Technologii w sprawie kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z 26.04.2019r.,
- 5) Statut Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

1. Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. W Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczenie wody odbywa się co 6 miesięcy w oparciu o wodomierze z nakładką radiową (zaprogramowaną w trybie zapamiętywania stanów miesięcznych na ostatni dzień miesiąca), w które musi być wyposażony każdy lokal.
3. Użytkownik lokalu wolnostojącego, podłączonego bezpośrednio do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej, ma obowiązek podpisać umowę o dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków z dostawcą komunalnym.

§ 3

1. Koszt pierwszego zamontowania wodomierzy w lokalu dotychczas nieopomiarowanym pokrywa użytkownik lokalu, zgodnie ze stawkami zawartymi w umowie podpisanej przez Zarząd z firmą dokonującą montażu oraz ewentualnym kosztem robót budowlanych koniecznych do przeprowadzenia montażu.
2. Protokolarnego odbioru technicznego wodomierzy dokonuje firma montażowa na zlecenie Spółdzielni.
3. Do dnia protokolarnego odbioru wodomierzy włącznie, lokal jest rozliczany jako nieopomiarowany, a od dnia następnego - rozliczenie wody następuje w oparciu o wskazania wodomierzy zawarte w przekazanym przez firmę do Spółdzielni protokole.

§ 4

1. Spółdzielnia wymienia wodomierze na nowe co 5 lat (po upływie okresu legalizacji), zgodnie z harmonogramem opracowanym przez Administrację Osiedli i umową podpisaną przez Zarząd z firmą dokonującą wymiany.
2. Koszt wymiany pokrywany jest z miesięcznej opłaty za lokal w pozycji „wodomierze”, której wysokość zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Z wymiany wodomierzy firma sporządza protokół, który zawiera:
 - a) stan wodomierzy demontowanych i montowanych,
 - b) numery wodomierzy demontowanych i montowanych,
 - c) numery plomb,
 - d) numery nakładek radiowych,
 - e) datę wymiany,

f) podpis lokatora.

4. Do rozliczeń zużycia wody w lokalu Spółdzielnia przyjmuje stany wodomierzy zdemontowanych, zawarte w protokole dostarczonym przez firmę, z wyłączeniem stanów wodomierzy zdemontowanych w lokalach obciążanych ryczałtem.

§ 5

1. Wymianę wodomierzy w lokalu poprzedza wywieszenie przez administrację osiedla ogłoszeń na klatkach schodowych. Każde ogłoszenie zawiera dzień i godzinę wymiany oraz informację o możliwości telefonicznego umówienia indywidualnego terminu.
2. W przypadku, gdy w oparciu o pkt. 1 wymiana w lokalu nie nastąpi, administracja osiedla dostarcza za pośrednictwem euroskrzynek do każdego takiego lokalu indywidualnie, powiadomienie o konieczności kontaktu w celu umówienia wymiany.
3. W przypadku, gdy w oparciu o pkt. 2 wymiana w lokalu również nie nastąpi, Spółdzielnia wysyła listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru zawiadomienie o ostatecznym terminie wymiany wodomierzy w lokalu.
4. W przypadku nieskuteczności procedury zawartej w pkt. 1-3, lokal, w którym nie zostaną wymienione wodomierze, będzie rozliczany w oparciu o odczyty stanów wodomierzy w nieprzekraczalnym terminie do ostatniego dnia danego roku kalendarzowego. Od 1 stycznia roku kolejnego lokal podlega rozliczeniu jako nieopomiarowany.
5. Dopuszcza się, w szczególnych przypadkach, uzasadnionej i udokumentowanej nieobecności lokatora w lokalu, która uniemożliwia wymianę wodomierzy według procedury zawartej w pkt. 1-3, indywidualne rozliczenie lokalu zgodnie z decyzją Zarządu.

§ 6

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do terminowego wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków zgodnie z rozliczeniem dostarczonym przez Spółdzielnię do lokalu.
2. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zakupu wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków dla lokali opomiarowanych jest faktyczne zużycie wody według wskazań wodomierzy w zakończonym okresie rozliczeniowym, cena wody oraz stawka za podgrzanie 1m³ wody.
3. Dopuszcza się przyjęcie innej niż określona w ust. 2 wysokości zaliczki w danym lokalu w uzasadnionych przypadkach (np.: zmiana właściciela lokalu, długotrwała nieobecność lokatorów). Wymaga to pisemnej deklaracji użytkownika lokalu złożonej w biurze Zarządu ŻSM.
4. Lokale nieopomiarowane obciążane są ryczałtem miesięcznym, naliczanym w oparciu o ilość osób w lokalu (ustalonej przez Administrację Osiedlowe, zgodnie ze składaną przez głównego użytkownika deklaracją dla potrzeb Urzędu Miasta Żyrardów w zakresie opłat za wywóz nieczystości stałych) oraz cenę wody i stawkę za podgrzanie 1m³. Ilość m³ wody na osobę, będących podstawą naliczania ryczałtu, określona jest w uchwale Rady Nadzorczej.
5. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego zobowiązany jest do terminowego wnoszenia opłat miesięcznych za wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzenie ścieków w formie ryczałtu, zgodnie z informacją dostarczoną przez Spółdzielnię do lokalu.
6. Zmiana wysokości ryczałtu następuje w przypadku zmian: stanu osobowego w lokalu, ceny wody zimnej i odprowadzania ścieków, stawki podgrzania 1m³ wody w nieruchomości.
7. W przypadku zmiany, w trakcie okresu rozliczeniowego, przez dostawcę ceny wody zimnej i odprowadzania ścieków, rozliczenie następuje proporcjonalnie do okresu, w którym poszczególne ceny obowiązywały lub w oparciu o dodatkowy odczyt na koniec miesiąca, w którym zmiana miała miejsce.
8. Lokal nieopomiarowany, którego główny użytkownik złożył deklarację (dla potrzeb Urzędu Miasta Żyrardów w zakresie wywozu nieczystości stałych) o zerowym stanie osób

zamieszkujących w lokalu, zostaje obciążany opłatą w wysokości ryczału przypadającego na 1 osobę, o którym mowa w ust. 4.

§ 7

1. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach odbywają się co 6 miesięcy, bez konieczności wejścia odczytującego do lokalu.
2. Z uzasadnionych przyczyn odczyty mogą być przeprowadzone również w innych terminach.
3. W przypadku braku możliwości prawidłowego odczytu wodomierza drogą radiową (podejrzenie uszkodzenia, zakłócenie sygnału, awaria, błąd sygnalizowany przez system i inne), użytkownik lokalu ma obowiązek umożliwić osobisty odczyt upoważnionej osobie (wyposażonej w identyfikator) i potwierdzić odczytany stan podpisem.
4. Spółdzielnia powiadamia telefonicznie lub na piśmie użytkownika lokalu o konieczności osobistego odczytu wodomierza w lokalu.
5. Przy braku możliwości odczytu wodomierza lub wodomierzy czy weryfikacji prawidłowości ich funkcjonowania lokal zostanie w kolejnym okresie rozliczeniowym obciążony szacunkowym zużyciem (w oparciu o poprzedni okres rozliczeniowy) na wodomierzu lub wodomierzach, w przypadku których prawidłowy odczyt jest niemożliwy.
6. Rozliczenie zużycia wody w lokalu opisanym w pkt. 5, w przypadku, gdy po dokonaniu osobistego odczytu nie zostanie stwierdzona żadna nieprawidłowość, może nastąpić w oparciu o rzeczywiste wskazania, jedynie do końca roku kalendarzowego, w którym wygasa legalizacja urządzeń.
Po upływie tego terminu użytkownik lokalu otrzymuje informację na piśmie o ostatecznym rozliczeniu wody przeprowadzonym w oparciu o szacunkowe naliczenia oraz o obciążeniu ryczałem.
7. Sposoby rozliczenia zużycia wody w lokalu opisanym w pkt. 5, w przypadku, gdy po dokonaniu osobistego odczytu stwierdzona zostaje nieprawidłowość, opisane są w § 11 niniejszego regulaminu.
8. W szczególnych przypadkach dopuszcza się zgłoszenie samodzielnego odczytu wodomierzy przez użytkownika lokalu na piśmie.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków jest prowadzone oddzielnie dla każdej nieruchomości lub grupy nieruchomości (zasilanych z jednego przyłącza wodociągowego z jednym wodomierzem głównym) na podstawie faktur dostawcy wystawianych w oparciu o faktyczne zużycie i obowiązujące ceny.
2. Każdy lokal wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody obciążany jest miesięcznie opłatą stałą, zatwierdzaną dla każdej nieruchomości uchwałą Rady Nadzorczej, wynikającą z faktur dostawcy.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody zimnej jest prowadzone w okresach półrocznych oddzielnie dla każdej nieruchomości lub grupy nieruchomości (zasilanych z jednego węzła cieplnego z jednym ciepłomierzem głównym) na podstawie z faktur dostawcy wystawianych w oparciu o faktyczne zużycie i obowiązujące ceny.
4. Każdy lokal wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody obciążany jest miesięcznie opłatą „za gotowość”, zatwierdzaną uchwałą Rady Nadzorczej w oparciu o kalkulacje i roczne plany opracowane przez Spółdzielnię. Dopuszcza się zmianę wysokości opłaty „za gotowość” uchwałą Rady Nadzorczej po półrocznym okresie rozliczeniowym wody ciepłej.
5. Stawka za podgrzanie 1m³ wody, stanowiąca podstawę do naliczenia indywidualnych miesięcznych zaliczek w poszczególnych nieruchomościach lub grupie nieruchomości, zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej w oparciu o kalkulacje i roczne plany opracowane przez Spółdzielnię. Dopuszcza się zmianę jej wysokości uchwałą Rady Nadzorczej po półrocznym okresie rozliczeniowym wody ciepłej.

6. Wysokość opłaty „za gotowość” oraz stawka za podgrzanie 1m³ wody w nieruchomości lub grupie nieruchomości obliczane są w okresach półrocznych poprzez podział kosztu zakupu ciepła do podgrzania wody zimnej wynikającego z faktur dostawcy w następujący sposób:
 - a) nie mniej niż 25% i nie więcej niż 50% kosztu w każdej nieruchomości lub grupie nieruchomości zostaje pokryte opłatami „za gotowość”,
 - b) pozostały koszt w każdej nieruchomości lub grupie nieruchomości dzielony jest na ilość m³ (stanowiących sumę m³ odczytanych z lokalowych wodomierzy ciepłej wody i m³ naliczonych w ryczałcie) i tworzy stawkę za podgrzanie 1m³ wody.

§ 9

1. Rozliczenie wody w lokalu odbywa się na odrębnym koncie.
2. Do rozliczenia wody uwzględniane są:
 - a) odczytane, z dokładnością do jednej dziesiątej metra sześciennego, stany każdego wodomierza w lokalu,
 - b) cena m³ wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - c) stawka za podgrzanie m³ wody,
 - d) suma naliczonych zaliczek.
3. W przypadku, gdy w zakończonym okresie rozliczeniowym, suma zaliczek indywidualnych jest niższa bądź wyższa niż koszt faktycznego zużycia wody wraz ze stawką za jej podgrzanie, powstała różnica zostaje zaksięgowana na koncie rozliczania wody na koniec okresu rozliczeniowego.
4. Zaksięgowana różnica zostaje uwzględniona przy wyliczeniu wysokości opłat na kolejny okres rozliczeniowy w następujący sposób:
 - a) niedopłata doliczona zostaje do wysokości zaliczki w pierwszym miesiącu okresu rozliczeniowego,
 - b) kwota nadpłaty pomniejsza kwotę naliczonej zaliczki od pierwszego miesiąca okresu rozliczeniowego do miesiąca, w którym ulegnie całkowitemu rozliczeniu.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje informację o rozliczeniu zakończonego okresu rozliczeniowego oraz wysokości zaliczek na kolejny okres, na piśmie w terminie do 30 dni od daty odczytu.
6. Informacja o saldzie konta rozrachunkowego opłat za wodę, zawierająca rozliczenie zaliczek i wpłat, dostarczana jest przez Spółdzielnię do lokalu raz do roku.
7. Woda technologiczna (np.: dopuszczanie wody do instalacji c.o., podlewanie trawników przez konserwatorów zieleni, mycie klatek schodowych przez gospodarzy osiedla) jest rozliczana na podstawie wskazań liczników zamontowanych na ujęciach i rozliczana w stawce eksploatacyjnej nieruchomości.
8. Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego (lub sumą wskazań wodomierzy głównych) w nieruchomości lub grupie nieruchomości, według których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych ryczałtów, czyli tzw. koszty nierozliczonej wody, rozlicza się w stawce eksploatacyjnej (na m² powierzchni użytkowej lokalu) nieruchomości lub grupy nieruchomości w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w ŻSM w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku terminowego wnoszenia naliczonych opłat.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu, wnosząc reklamację dotyczącą ilości zużycia wody, wystąpi na piśmie z wnioskiem o ekspertyzę wodomierza, Zarząd ŻSM zleci jej wykonanie firmie posiadającej uprawnienia w tym zakresie. Nastąpi to tylko wówczas, gdy użytkownik lokalu podpisze oświadczenie, iż w przypadku ekspertyzy potwierdzającej prawidłowość działania przedmiotowego wodomierza, zobowiązuje się do pokrycia wszystkich kosztów związanych z jego legalizacją, demontażem i montażem.

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia czy awarii wodomierzy lub nakładek radiowych, mieszkaniec ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię na piśmie.
2. Uszkodzenia wodomierzy lub nakładek radiowych powstałe z winy użytkownika usuwa Spółdzielnia na koszt lokatora.
3. Przeróbki instalacji wodno-kanalizacyjnej niezgodne z przepisami usuwa Spółdzielnia na koszt lokatora.
4. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia czy rozplombowania wodomierza lub nakładki radiowej oraz zmian i przeróbek podejść zasilających umożliwiających pobór wody poza pomiarem, lokal obciążony zostanie według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane - od dnia powstania usterki, ustalonego w oparciu o dane zarejestrowane w systemie radiowym.
5. Za okres, w którym wodomierz lub wodomierze w lokalu uległy uszkodzeniu uniemożliwiającemu ich odczyt, nie z winy użytkownika, rozliczenie wody z tego wodomierza lub wodomierzy nastąpi zgodnie z szacunkowym zużyciem wyliczonym w oparciu o okres rozliczeniowy, w którym dany wodomierz lub wodomierze działały prawidłowo.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość wejścia do lokalu w celu kontroli prawidłowości funkcjonowania zamontowanych tam wodomierzy w każdym czasie.

§ 12

Na pisemny wniosek lokatora, w przypadku np. wykonywania prac remontowych w lokalu, spółdzielnia może wyrazić zgodę na demontaż i ponowny montaż wodomierzy, jedynie pod warunkiem wykonania tych czynności przez wskazaną firmę konserwacyjną. Całkowity koszt tych prac pokrywa użytkownik lokalu na rzecz tej firmy.

§ 13

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, indywidualne rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków zostanie dokonane na podstawie międzyodczytu, dokonywanego przez przedstawiciela właściwej Administracji Osiedlowej.
2. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, stany wodomierzy zawarte w protokole zdawczo-odbiorczym (sporządzonym i podpisanym przez strony) zostaną uwzględnione do rozliczeń, jeżeli zostanie on dostarczony do Spółdzielni, do momentu zakończenia rozliczenia okresu rozliczeniowego.

§ 14

1. Niniejszy Regulamin rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/23 z 27.01.2023r.
2. Traci moc Regulamin rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/20 z 28.02.2020r. (z póź. zm.: U 40/22 z 30.09.22r.).