

Zasady rozliczenia opłat z tytułu zużycia wody w LWSM „WRZESZCZ”

I. Postanowienia ogólne:

1. W niniejszych zasadach opisana jest metoda rozliczania kosztów zużycia wody w budynkach LWSM „Wrzeszcz”.
2. Niniejsze zasady obejmują swoim zakresem:
 - rozliczenie kosztów zużycia wody z dostawcą,
 - rozliczenie kosztów zużycia wody z lokatorem,
 - prawa i obowiązki stron.
3. Do rozliczenia lokatora przyjmuje się dwa okresy rozliczeniowe:
 - I okres – 5 miesięczny – liczony od 1 stycznia do 31 maja,
 - II okres – 7 miesięczny – liczony od 1 czerwca do 31 grudnia.
4. Pojęcia podstawowe:
 - a) **Wodomierz główny** – służy do rozliczania kosztów zużycia wody z dostawcą.
 - b) **Wodomierz budynkowy** – jeżeli nie jest wodomierzem głównym, to spełnia funkcje podzielnika kosztów dla wodomierza głównego – służy do rozliczania kosztów zużycia wody z lokatorami i innymi użytkownikami budynku. W budynku może być kilka wodomierzy budynkowych. Obowiązuje zasada, że budynek rozliczany jest jako całość (bez podziału na klatki).
 - c) **Wodomierze mieszkaniowe** – służą do rozliczania kosztów zużycia wody pomiędzy lokatorem a Spółdzielnią.
 - d) **Lokator** – to osoba będąca właścicielem lokalu mieszkalnego, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek LWSM „Wrzeszcz” uprawniony do używania lokalu mieszkalnego, najemca lokalu mieszkalnego najmowanego bezpośrednio od LWSM „Wrzeszcz”.
 - e) **Woda gospodarcza** – woda używana przez gospodarza budynku, używana do utrzymania czystości w budynku, opłacana z kosztów eksploatacji.
 - f) **Woda administracyjna** – woda eksploatacyjna pobierana z opomiarowanych licznikami wody punktów poboru w budynku, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi i odliczana od wskazań wodomierza budynkowego, opłacana przez wykonawcę zewnętrznego.
5. Ustala się miesięczną normę ryczałtową zużycia wody dla lokali nie wyposażonych w wodomierze w wysokości **18** m³ dla jednej osoby zamieszkałej.
6. Ustala się miesięczną zaliczkową normę zużycia wody dla lokali wyposażonych w wodomierze w wysokości średniego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych dla danego lokalu. Na uzasadniony, pisemny wniosek lokatora lub z inicjatywy Zarządu, po wcześniejszym poinformowaniu lokatora miesięczna norma zużycia wody może być zmieniona.

7. Zaliczkę opłat do rozliczenia wylicza się mnożąc zaliczkową normę zużycia wody przez cenę jednostkową wody zimnej mnożąc przez liczbę miesięcy okresu rozliczeniowego.
8. Cena wody zimnej ustalona jest zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Gdańska.

II. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody z dostawcą.

1. Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody zgodnie z zawartą umową na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody z dostawcą są wskazania wodomierza głównego.
3. Obowiązkiem Spółdzielni jest:
 - zapewnienie prawidłowego odczytu wodomierza głównego,
 - sprawdzanie wystawionych przez Dostawcę faktur,
 - wyliczanie zużycia wody w poszczególnych budynkach, korzystając ze wskazania wodomierzy budynkowych jako podliczników kosztów dla wodomierza głównego.
4. W przypadku awarii wodomierzy głównych, podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody z dostawcą jest średnie zużycie wody w analogicznym okresie ubiegłego roku, jeżeli umowa o dostawę wody zawarta z dostawcą wody nie stanowi inaczej.

III. Zasady wyliczania zużycia wody dla poszczególnych budynków.

1. W budynku posiadającym własny wodomierz główny wyliczenie zużycia wody obciążające lokale mieszkalne i użytkowe tego budynku polega na tym, że:
 - a) wylicza się zużycie wody w budynku według wskazań wodomierza głównego,
 - b) od wyliczonego zużycia wody w budynku odejmuje się ilość zużytej wody gospodarczej i administracyjnej.
2. W budynkach posiadających wspólny wodomierz główny wyliczenie zużycia wody obciążające lokale mieszkalne i użytkowe tych budynków polega na tym, że:
 - a) wylicza się zużycie wody według wskazań wodomierza głównego,
 - b) wylicza się sumę zużycia wody według wodomierzy budynkowych,
 - c) wylicza się udziały procentowe zużycia wody przez poszczególne budynki (według wskazań wodomierzy budynkowych),
 - d) zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym rozбивa się na poszczególne budynki według wyżej wyliczanych udziałów procentowych w tym zużyciu,
 - e) od wyliczonego zużycia wody w budynku odejmuje się ilość zużytej wody gospodarczej i administracyjnej,
 - f) wylicza się różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy budynkowych i jeżeli przekracza ona 10% szuka się przyczyn tej rozbieżności (sprawdza się szczelność sieci oraz prawidłowość działania wodomierzy lub prawidłowość odczytu wodomierzy).

3. W przypadku awarii wodomierza budynkowego do rozliczenia zużycia wody przyjmuje się zużycie wody wykazane na tym wodomierzu w analogicznym okresie ubiegłego roku.

IV. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody w lokalach

1. Lokator opłaca przez bieżący okres rozliczeniowy wyliczoną według pkt I. ust. 7 zaliczkę, która zostanie rozliczona po zakończeniu tego okresu rozliczeniowego po podaniu stanów wodomierzy.
2. Odczyty liczników wykonywane są:
 - na koniec okresu rozliczeniowego, tj. według stanu liczników na dzień 31 grudnia, godzina 0:00 i 31 maja, godzina 0:00.
 - drogą radiową - przez pracownika Spółdzielni lub firmę zewnętrzną działającą na zlecenie Spółdzielni,
 - bez aktywnego udziału lokatora.
3. Mieszkańcy mają możliwość sprawdzania wskazań wodomierzy odczytując stany na liczydłach analogowym swoich liczników.
4. W przypadku podejrzenia lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu odczytu radiowego, upoważniony pracownik spółdzielni dokonuje odczytu wodomierzy w mieszkaniach, po uprzednim ustaleniu terminu z lokatorem. W przypadku jeżeli pracownik spółdzielni nie zastanie lokatora i nie dokona odczytu licznika, lokator jest zobowiązany do przekazania do Administracji informacji o stanach wodomierzy nie później niż 3 dni od daty ustalonego wcześniej terminu odczytu.
5. Informacja – w formie pisemnej – winna zawierać następujące dane:
 - nr fabryczny każdego wodomierza,
 - odczyt stanu każdego wodomierza,
 - datę odczytu,
 - podpis.
6. W przypadku nie złożenia takiej informacji przez użytkownika tego lokalu w terminie Spółdzielnia postępuje następująco:
 - a) rozlicza wodę w budynku przyjmując do rozliczenia zaliczkową normę zużycia wody dla danego lokalu (jako faktyczne zużycie wody),
 - b) w przypadku rozliczenia lokalu za więcej niż 1 okres rozliczeniowy suma zużycia wody w budynku w bieżącym okresie korygowana jest o normę zaliczkową z poprzednich okresów, która była przyjęta do rozliczenia budynku,
 - c) W przypadku niedokonania odczytu wodomierza lub nie zgłoszenia stanu wodomierza przez lokatora do Administracji przez ponad dwa okresy rozliczeniowe stosuje się miesięczną normę ryczałtową zużycia wody zgodnie z rozdziałem I pkt 5,
 - d) kontroluje wodomierze w tym lokalu.
7. Rozliczenia zużycia wody w budynku na poszczególne lokale dokonuje się następująco:
 - a) wylicza się zużycie wody w lokalu na podstawie wskazań wodomierzy, normy ryczałtowej **18 m³** na osobę w przypadku lokali bez wodomierzy, normy zaliczkowej zużycia wody w przypadku braku odczytu wskazań

- wodomierzy (odpowiednio pkt IV 6b lub 6c Zasad), a lokali użytkowych według umowy najmu.
- b) wylicza się różnicę pomiędzy zużyciem wody w budynku (wyliczonym według pkt III) a sumą zużycia wody w lokalach (wyliczona według pkt 7a).
 - c) Wyliczoną różnicę rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do zużycia wody określonego według pkt 7a raz w roku na koniec miesiąca grudnia.
 - d) Jeśli wyliczona różnica przekracza 10% - Spółdzielnia przeprowadza kontrolę wodomierzy i instalacji we wszystkich lokalach w budynku,
 - e) Jeżeli w wyniku kontroli stwierdzono n/w nieprawidłowości Spółdzielnia koryguje rozliczenie wody w budynku i lokalu w następujący sposób:
 - w przypadku wykrycia niesprawnego wodomierza, lokal rozlicza się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody, wyliczone na podstawie poprzedniego okresu,
 - w przypadku wykrycia uszkodzenia mechanicznego wodomierza, plomby lub ich braku na wodomierzach, lokal rozlicza się stosując ryczałtową normę jak dla lokalu bez wodomierza według pkt. I 5,
 - w przypadku wykrycia poboru wody poza wodomierzem, oraz wykrycia przecieku na instalacji w obrębie lokalu nie wyposażonego w wodomierze – szacuje się wielkość strat wody z powyższych tytułów i kosztami w całości obciąża się lokatora,
 - w przypadku stwierdzenia działań powodujących nieprawidłowość wskazań wodomierza lokal rozlicza się stosując normę jak dla lokalu bez wodomierza według pkt. I 5.
 - f) w wyjątkowych, nietypowych przypadkach dotyczących rozliczania wody w budynku decyduje Zarząd- informując o tym wszystkich lokatorów budynku.
8. Rozliczenie kosztów zużycia wody w lokalu mieszkalnym polega na tym, że:
- a) ustala się zużycie wody w lokalu, według pkt IV ust. 7
 - b) przyjmuje się wartość zużytej wody,
 - c) wylicza się różnicę pomiędzy wartością zużytej wody a wniesioną zaliczką,
 - d) w/w informacje o rozliczeniu zużycia wody w lokalu podaje się każdemu lokatorowi.
9. Różnica wniesionej zaliczki i wartości zużytej wody stanowi nadpłatę bądź niedopłatę. Niedopłata wymagana jest do jednorazowego uregulowania przy wnoszeniu najbliższej opłaty za używanie lokalu licząc od daty doręczenia rozliczenia. Nadpłata zaliczana jest w poczet czynszu.
10. Lokator może złożyć reklamację do sporządzonego rozliczenia w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia rozliczenia. Reklamacja musi być rozpatrzona w terminie 30 dni.

V. Obowiązki lokatora

1. Lokator zobowiązany jest do ponoszenia kosztów:
 - zakupu i montażu wodomierzy,
 - naprawy wodomierzy - (tylko w przypadkach, gdy uszkodzenie wodomierza bądź modułu radiowego nastąpi z winy lokatora),
 - legalizacji wodomierzy,
 - wymiany wodomierzy po 5 letnim okresie eksploatacji lub ich legalizacji.

2. Lokator zobowiązany jest do zgłoszenia w Administracji:
 - faktu uszkodzenia wodomierzy,
 - faktu uszkodzenia plomby lub ich braku,
3. Lokator nie może samowolnie wymieniać wodomierzy radiowych. Spółdzielnia będzie pilnowała okresów wymiany wodomierzy po upływie legalizacji wodomierza i okresie legalizacji modułu radiowego. Lokator będzie powiadamiany przez Spółdzielnię o zbliżającym się okresie wymiany wodomierzy.
4. Lokator zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania w pełnej sprawności punktów poboru wody w swoim lokalu – nie dopuszczając do przecieków wody z tych punktów
 - b) bezzwłocznego (maksymalnie najpóźniej w ciągu 2 tygodni) powiadamiania Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
5. Lokator zobowiązany jest do zapewnienia możliwości przeprowadzenia kontroli w swoim lokalu:
 - a) stanu działania wodomierzy oraz ich plomb,
 - b) prawidłowości podłączenia do punktów poboru wody w lokalu,
 - c) dokonania odczytu wodomierzy.Kontrola i odczyty wodomierzy przeprowadzane są przez upoważnionych pracowników Spółdzielni. Dopuszcza się udział w komisji dwóch przedstawicieli mieszkańców z danego budynku.
6. W trakcie odczytu wodomierza dokonywanego przez pracownika Spółdzielni lub w przypadku wskazania stanu wodomierza przez lokatora należy jednocześnie wskazać aktualną liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

VI. Obowiązki Spółdzielni.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia faktycznego zużycia wody w lokalach w terminie 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do sporządzenia i przekazania lokatorom i najemcom pisemnej informacji o rozliczeniu zużycia wody w lokalach.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - nadzoru nad okresową wymianą wodomierzy po upływie legalizacji wodomierza i okresie legalizacji modułu radiowego,
 - okresowej kontroli stanu technicznego wodomierzy w lokalach,
 - utrzymania we właściwym stanie technicznym instalacji wodnej jej podległej,
 - podejmowania działań zmierzających do montażu wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych,
 - opomiarowania wodomierzami wszystkich punktów poboru wody w budynku znajdujących się poza lokalami,
 - odpowiedniego zabezpieczenia punktów poboru wody przed korzystaniem z nich osób niepowołanych,
 - rozliczania kosztów zużytej wody z tych punktów poboru, użytkownikom którzy uzyskali zgodę na korzystanie od administracji osiedla,

- plombowania wodomierzy,
 - okresowej kontroli odczytu stanów wodomierzy w lokalach,
 - podejmowania okresowych i doraźnych kontroli w budynkach wykazujących duże różnice w zużyciu wody,
 - podejmowania innych działań mających na celu usprawnienie rozliczania opłat z tytułu zużycia wody.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia reklamacji złożonej przez lokatora w terminie jednego miesiąca.

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 17 grudnia 2019r. uchwałą nr 17/19.