

Regulamin naliczania i rozliczania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków w budynkach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku

Zakres regulaminu

§ 1

1. Regulamin określa zasady naliczania i rozliczania opłat w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku (zwanej dalej ASM) za wodę (zimną ZW i do podgrzania CWU) oraz odprowadzenie ścieków dla lokali mieszkalnych w budynkach w których dostawę wody zapewnia ASM.
2. Regulamin stosuje się odpowiednio w stosunku do lokali użytkowych znajdujących się w budynkach, w których dostawę wody zapewnia ASM.
3. Okresem rozliczeniowym określa się czas pomiędzy poszczególnymi pomiarami wykonanymi zgodnie z § 2 ust. 1

Ogólne zasady rozliczania mediów

§ 2

1. Odczyty liczników, określających zużycie będą odhwywały się na koniec każdego miesiąca. W szczególnie uzasadnionych przypadkach terminy odczytów mogą ulec niewielkim przesunięciom, co nie będzie stanowiło naruszenia niniejszego regulaminu.
2. Właściciele lokali oraz osoby, którym przysługuje spółdzielczo własnościowo prawo do lokalu, zwani dalej użytkownikami, są obowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat z tytułu należności za wodę i ścieki zgodnie z cenami wyliczonymi przez Akademicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Gdańsku dla poszczególnych lokali oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi niniejszym Regulaminem i w terminach uiszczania opłat eksploatacyjnych określonych statutem ASM.
3. Zgłoszenie zastrzeżenia co do prawidłowości działania liczników nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłaty wyliczonej przez ASM za bieżący okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenie za okres rozliczeniowy wykonywane jest w kolejnym miesiącu po odczycie i uwzględnia rzeczywistą wielkość zużycia wg wskazań liczników, poziom cen danego medium, terminy ich obowiązywania w danym okresie rozliczeniowym, oraz wszelkie koszty związane z rozliczeniem i funkcjonowaniem systemu opomiarowania i odczytu.
5. Zmiana cen wody i ścieków wprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym powoduje zmianę ceny jednostkowej w iloczynie określającym kwotę opłaty za lokal. W dniu poprzedzającym wprowadzenie nowych cen wody i ścieków konieczne jest dokonanie odczytu liczników.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań urządzeń nowy użytkownik lokalu nowy użytkownik przejmuje dotychczasowe zobowiązania wynikające z rozliczenia mediów.

7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego rozliczenia (np. pomyłka przy wprowadzaniu danych) dokonuje się stosownej korekty rozliczenia, a powstałe z tego tytułu różnice wprowadza do następnego okresu rozliczeniowego.
8. Zużycie wody z wodomierzy nie będących wodomierzami mieszkaniowymi i lokali użytkowych, nazywanych dalej „administracyjnymi”, będzie obciążało odpowiednie koszty eksploatacyjne danej nieruchomości z zastrzeżeniem ust.10.
9. Wodomierze administracyjne służące do utrzymania ogólnie dostępnych terenów zielonych ASM (zatwierdzonymi do takiej funkcji przez Dostawcę wody), zwane dalej „ogrodowymi”, montowane są w poszczególnych budynkach za zgodą Dostawcy wody i obciążają koszty eksploatacyjne utrzymania terenów zielonych.
10. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości pobranej wody, zgodnie ze wskazaniami wodomierzy. Nie dotyczy to wodomierzy „ogrodowych” zainstalowanych zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody i uwzględnionymi w fakturach bez kosztów odprowadzania ścieków.

Warunki montażu, utrzymania i eksploatacji wodomierzy oraz dokonywania odczytów

§ 3

1. Wodomierze zamontowane dla lokali mieszkalnych i użytkowych (wodomierze indywidualne) są podzielnikami kosztów określonych w fakturach wystawianych przez dostawcę wody na podstawie wskazań wodomierzy głównych (zbiorczych) – służących do rozliczenia z dostawcą
2. Właścicielem wodomierzy indywidualnych jest użytkownik lokalu.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - a) uzyskanie warunków technicznych montażu wodomierzy indywidualnych w przypadku wykonania prac we własnym zakresie, a następnie po zamontowaniu wodomierzy zgłoszenie do ASM celem założenia plomb,
 - b) zgłoszenie do ASM faktu niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy,
 - c) konserwacja wodomierzy,
 - d) dokonanie legalizacji bądź wymiany wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących przepisów prawa,
 - e) wymiana bądź naprawa uszkodzonego wodomierza z obowiązkiem powtórnej legalizacji,
 - f) zachowanie w stanie nienaruszonym plomb nałożonych przez producenta urządzenia oraz przez ASM bądź firmę upoważnioną,
 - g) zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem wodomierzy,
 - h) powiadomienie ASM o dostrzeżonych uszkodzeniach wodomierzy,
 - i) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom ASM dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją.

W przypadku stwierdzenia przez ASM braku możliwości dokonania prawidłowego odczytu i rozliczenia, spowodowanego z winy użytkownika lokalu m.in. nieprzestrzeganiem w/w obowiązków, do rozliczenia wody za okres, którego to dotyczy przyjmuje się zasady jak dla mieszkań nieopomiarowanych (§ 4 ust.1,c).

4. Obowiązki określone w ustępie 3 litera d) i e), realizowane będą przez ASM na koszt właścicieli wodomierzy wg. zasad określonych w regulaminie. Na poczet obowiązku legalizacji lub wymiany wodomierzy indywidualnych (ust. 3 lit.d), użytkownicy zobowiązani są co miesiąc wносить zaliczkowo opłatę w wysokości 1/60 przewidywanych kosztów każdego z wodomierzy zainstalowanych dla danego lokalu. Po wykonaniu prac (legalizacji lub wymiany) ASM dokona rozliczenia rzeczywiście poniesionych kosztów.

5. Do obowiązków ASM należy :

- a) prowadzenie ewidencji wodomierzy montowanych w budynkach ASM oraz kontrola terminów ich legalizacji,
- b) organizowanie odczytów wodomierzy oraz dokonywanie okresowych rozliczeń wody i odprowadzanych ścieków,
- c) obsługa reklamacyjna (w tym wymiana) oraz zgłoszeń niesprawności wodomierzy,
- d) każdorazowe dokonanie kompletnych czynności (m.in.: powiadomienie, plombowanie, protokół o odbiorze) związanych z montażem wodomierzy po wymianie bądź legalizacji, prowadzonej przez ASM na zasobach nieruchomości,

6. Każdorazowe założenie plomb na wodomierzach w przypadku stwierdzenia ingerencji w układ pomiarowy wykonywana jest przez ASM odpłatnie. Wysokość odpłatności ustala Zarząd ASM uchwałą. Zarząd ASM może odstąpić od naliczenia ww. opłat w przypadku stwierdzenia, iż naruszenie plomb wystąpiło bez winy użytkownika, osób stale z nim zamieszkujących bądź osób, którym użytkownik wynajął lub użyczył swój lokal.

7. Stwierdzenie niesprawności wodomierzy lub braku ich legalizacji (zawinione przez użytkownika lokalu) spowoduje przyjęcie do rozliczenia wody w danym lokalu średniego zużycia wody (na podstawie wskazań wodomierzy) w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.

8. ASM przysługuje prawo do okresowej kontroli działania wodomierzy oraz przestrzegania warunków określonych w niniejszym Regulaminie.

9. W przypadku stwierdzenia przez ASM bezprawnego pobierania wody poza zaplombowanymi wodomierzami lub w przypadku zerwania plomb, użytkownik lokalu zostanie obciążony dodatkowo za okres od ostatniego prawidłowego odczytu liczników zgodnie z § 4 ust.1,c) .

W przypadku zaistnienia powyższej sytuacji w lokalu użytkowym do rozliczenia zużycia za okres od ostatniego prawidłowego odczytu licznika przyjmuje się dodatkowo opłatę ryczałtową w wysokości dwukrotności iloczynu ilości m² p.u. lokalu i średniego zużycia wody w ASM w przeliczeniu na 1 m² p.u.

Sprawa nielegalnego poboru może zostać skierowana do właściwego sądu.

10. Odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w poszczególnych lokalach dokonuje się

na koniec każdego miesiąca, a także przed każdą ewentualną zmianą ceny, jeżeli wypada ona w trakcie okresu rozliczeniowego.

11. W przypadku wystąpienia na koniec okresu rozliczeniowego różnicy pomiędzy zużyciem wody określonym na podstawie wskazań liczników głównych [V_G] (wg faktury dostawcy wody) w danej nieruchomości (z uwzględnieniem wodomierzy „ogrodowych” – [V_O]), a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach w danej nieruchomości [V_m] (ustalonych na podstawie wskazań liczników indywidualnych, bądź określonych w przypadku lokali nie opomiarowanych wg zasad podanych w § 4 ust.1. pkt. c) oraz pozostałych wodomierzy administracyjnych [V_a], powstała w ten sposób różnica [V_R] podlega rozliczeniu na wszystkie lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zużycia wody w danym lokalu.

V_G – ilość wody wskazana na wodomierzu głównym (faktura dostawcy wody),

V_O – ilość wody wskazana na wodomierzu „ogrodowym” (faktura dostawcy wody),

V_m – ilość wody wskazana na wodomierzu lokalowym (odczyt radiowy lub wzrokowy),

V_a – ilość wody wskazana na wodomierzu administracyjnym,

V_k – ilość wody wskazana na podliczniku kotłowni,

V_R – Różnica wynikająca z niebilansowania się wskazań wodomierzy – do rozliczenia na nieruchomości

V_{mR} – ilość wody do rozliczenia w lokalu,

W_n – Współczynnik nie bilansowania się wody w nieruchomości

zw – woda „zimna”, **cwu** – woda podgrzana (lub do podgrzania) – ciepła woda,

- a) algorytmy dla nieruchomości posiadających indywidualną kotłownię (**zw i cwu łącznie**):

$$V_R = (V_G - V_O) - (\square V_m + \square V_a)$$

$$W_n = V_R / (\square V_m + \square V_a)$$

$$V_{mR} = V_m * (1 + W_n)$$

- b) algorytmy dla nieruchomości posiadających kotłownię zbiorczą (**zw wyłącznie**)

$$V_R = (V_G - V_O - V_k) - (\square V_m + \square V_a)$$

$$W_n = V_R / (\square V_m + \square V_a)$$

$$V_{mR} = V_m * (1 + W_n)$$

- c) algorytmy dla wszystkich nieruchomości zasilanych w ciepłą wodę z kotłowni zbiorczej (**cwu wyłącznie**)

$$V_R = V_k - (\square V_{m1} + \square V_{m2} + \square V_{m3} + \dots)$$

$$W_n = V_R / (\square V_{m1} + \square V_{m2} + \square V_{m3} + \dots)$$

$$V_{mR} = V_m * (1 + W_n)$$

12. Wodomierze główne (zbiorcze) odczytuje się raz w miesiącu (o ile jest to możliwe, wspólnie z dostawcą).

Zasady dokonywania rozliczeń oraz ustalania wysokości opłat

§ 4

Postanowienia ogólne.

1. W przypadku wodomierzy głównych (*zbiorczych urządzeń pomiarowych*) rozliczenie odbywa się w następujący sposób:

- a) rozliczenia dokonuje się na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez poszczególnych dostawców na węzły rozliczeniowe - nieruchomości, z uwzględnieniem ilości wody do podgrzania w kotłowniach zasilających więcej niż jedna nieruchomość,
- b) w przypadku, gdy wodomierzom głównym (*zbiorczym urządzeniom pomiarowym*) odpowiadają indywidualne urządzenia pomiarowe zainstalowane w mieszkaniach, od wartości zużycia wody określonego w fakturach wystawionych przez dostawcę wody odejmuje się wielkości wynikające z indywidualnego zużycia wody przez użytkowników lokali opomiarowanych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego oraz wielkości zużycia ryczałtowego naliczonego użytkownikom lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe. Pozostałą wielkość dzieli się zgodnie z § 3 ust.11.
- c) ilość zużycia wody przypadająca na osobę zgłoszoną do zamieszkania w danym lokalu nie posiadającym indywidualnych urządzeń pomiarowych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego nie może być mniejsza od ryczałtu w wysokości 7 m³ na miesiąc (*po 3,5 m³ wody ciepłej i zimnej*). Obowiązek podania faktycznej ilości osób zamieszkujących pozostaje na właścicielu lokalu. W przypadku braku odpowiedniej deklaracji zostanie przyjęte do rozliczenia zamieszkiwanie 3 (*trzech*) osób.

2. Do opłaty wynikającej z okresowego rozliczenia zużycia wody i odprowadzonych ścieków zostanie doliczona kwota poniesionych kosztów (*zdalnego*) odczytu lub rozliczenia.

§ 5

Warunki rozliczania wody i ścieków

1. Lokale mieszkalne posiadające wodomierze indywidualne ciepłej i zimnej wody, będą rozliczane na podstawie odczytu z tych wodomierzy.
2. Opłata przypadająca na dany lokal wynika z sumy ilości wody określonej na podstawie wodomierzy zainstalowanych w lokalu za dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem § 3 ust.11 oraz ceny jednostkowej Dostawcy.
3. Dla mieszkań nieopomiarowanych zasady określone w § 3 ust.11 stosuje się odpowiednio.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Uzyskane przez ASM kwoty bonifikat z tytułu nie wywiązania się Dostawcy z warunków umownych zostaną uwzględnione w poszczególnych okresach rozliczeniowych.
2. Kwoty bonifikat udzielone użytkownikom lokali z tytułu niedotrzymania odpowiednich warunków jakościowych dostarczania mediów nie mogą przekraczać wartości bonifikat uzyskanych przez ASM od Dostawcy.

Tekst jednolity Regulaminu opracowany na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 24/2015 z 27.07.2015r.