

## **REGULAMIN**

# **ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH**

**OBYWIAZUJE 01.07.2024 R.**

Załącznik  
do uchwały Nr 19./2024 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach  
z dnia 24 czerwca 2024 r.

# **REGULAMIN**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH**

# ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

### 1. PODSTAWY PRAWNE

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558).
- 2) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757).
- 3) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 roku w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 209, poz. 1513 z późn. zm.).
- 4) Statut Spółdzielni.

### 2. DEFINICJE POJĘĆ

- 1) Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, umowa najmu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2) Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu - osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, umowa najmu;
- 3) Okres rozliczeniowy – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.
- 4) Jednostka rozliczeniowa zużycia wody i odprowadzania ścieków – 1 m<sup>3</sup>. Przyjmuje się, iż ilość odprowadzanych ścieków równa się ilości dostarczonej wody.
- 5) Rozliczenie indywidualne – podział kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- 6) Wodomierz – urządzenie pomiarowe (liczniki) ciepłej lub zimnej wody mierzące objętość odpowiednio podgrzanej lub zimnej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach, posiadające ważną cechę legalizacyjną.
- 7) Koszty zakupu zużytej wody i odprowadzania ścieków – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane wg nieruchomości.
- 8) Wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym.
- 9) Rozliczenie ryczałtowe – rozliczenie na podstawie opłaty ryczałtowej, dotyczy lokali bez opomiarowania lub bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia wody.
- 10) Dostawca – przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne.
- 11) Firma rozliczeniowa – firma, która dokonuje odczytów wskazań wodomierzy w lokalach i przekazuje zestawienie tych odczytów Spółdzielni do rozliczenia.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

#### **§ 2**

1. Koszty montażu wodomierzy, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy nie stanowią kosztu zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Użytkownik lokalu wnosi następujące opłaty:
  - 1) opłatę za odczyt wodomierzy,
  - 2) opłatę za legalizację, wymianę (nabycie) lub dzierżawę wodomierzy,
  - 3) opłaty, o których mowa w § 3 ust. od 13 do 16 i w § 5.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy za zakup wody i odprowadzania ścieków.
4. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w oparciu o ceny obowiązujące u dostawcy.
5. Do kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dolicza się opłatę abonamentową, która jest naliczana przez dostawcę od każdego wodomierza zainstalowanego w punkcie pomiarowo-rozliczeniowym.
6. Koszty dostawy wody do lokalu ustala się jako iloczyn sumy zużycia wody zimnej i ciepłej, wskazanej przez wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu i stawki opłaty za 1 m<sup>3</sup> wody w wysokości określonej przez dostawcę, z zastrzeżeniem § 3.
7. Za niedobór lub nadwyżkę w zużyciu wody uważa się różnicę pomiędzy kosztami zakupu zużytej wody i odprowadzania ścieków a przychodami z opłat za zużycie wody (zimnej i ciepłej) w poszczególnych lokalach.
8. Niedobory/nadwyżki w zużyciu wody, o których mowa w ust. 7 wynikają z:
  - 1) różnicy wskazań pomiędzy licznikiem głównym wody a wodomierzami lokalowymi,
  - 2) poniesionych kosztów zużycia wody do celów gospodarczych,
  - 3) poniesionych kosztów zużycia wody lokali rozliczanych w formie ryczałtu,
  - 4) rozpatrzonych reklamacji za poprzedni sezon rozliczeniowy.
9. Niedobory/nadwyżki, o których mowa w ust. 7 rozliczane będą w stawce eksploatacyjnej w podziale na nieruchomości lub zespół nieruchomości w zależności od specyfiki układu pomiarowego.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ROZLICZANIE W OPARCIU O WSKAZANIA WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH**

#### **§ 3**

1. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal, w którym zamontowane są wodomierze rejestrujące zużycie zimnej i ciepłej wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu oraz posiadające:

- 1) ważną cechą legalizacyjną Głównego Urzędu Miar, której okres ważności wynosi 5 lat,
- 2) nienaruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
2. Montaż wodomierzy oraz ich odczyt wykonywane są przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
3. Podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych stanowią wskazania zaplombowanych przez Spółdzielnię wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.
4. Użytkownik lokalu z wyłączeniem używania lokalu na zasadzie najmu, ponosi koszt montażu, zakupu, wymiany oraz naprawy wodomierzy.
5. Z czynności plombowania licznika sporządza się protokół odbioru, w którym należy wskazać nazwę urządzenia, jego numer fabryczny, numer plomby a także stan zużycia wody.
6. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być też dokonywane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia zimnej wody.
7. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania, o których mowa w § 4. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
8. W przypadku nieobecności osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
9. W przypadku zmiany osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń, zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do lokali użytkowych istnieje możliwość rozliczenia międzyokresowego (pośredniego). Dla dokonania odczytu pośredniego konieczne jest złożenie wniosku do Spółdzielni. Koszty odczytu pośredniego obciążają wnioskodawcę.
10. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest:
  - 1) dla lokali mieszkalnych i garaży - dwa razy w roku, w okresach rozliczeniowych, które trwają od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca oraz od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia każdego roku,
  - 2) dla lokali użytkowych – kwartalnie.
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
12. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisu członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

13. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
14. Wysokość zaliczek, o których mowa w ust. 13 ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków.
15. Użytkownik lokalu stanowiącego garaż wnosi opłatę za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków jeden raz na pół roku, wyliczoną na podstawie zarejestrowanego zużycia wody w garażu.
16. Użytkownik lokalu użytkowego wnosi opłatę za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków jeden raz na kwartał, wyliczoną na podstawie zarejestrowanego zużycia wody w lokalu użytkowym.

#### **ROZDZIAŁ IV**

### **ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH**

#### **§ 4**

1. Przez lokal nieopomiarowany rozumie się lokal:
  - 1) bez wodomierzy indywidualnych,
  - 2) z wodomierzami, z których przynajmniej jeden utracił ważność cechy legalizacyjnej z winy użytkownika lokalu,
  - 3) z wodomierzami, w których przynajmniej w jednym uszkodzona została plomba założona przez Spółdzielnię,
  - 4) wyposażony w wodomierze niedostosowane do funkcjonującego w budynku systemu pomiarowego,
  - 5) z wodomierzami, przy których stwierdzono zamierzone działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
  - 6) w których stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza.
2. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się koszt zużytej wody i odprowadzania ścieków na podstawie obowiązującego ryczałtu, ustalonego wg zasad omówionych w ust. 3.
3. Wysokość miesięcznego ryczałtu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w m<sup>3</sup>/osobę. Wysokość tego ryczałtu ustalana jest jako trzykrotność średniego miesięcznego zużycia wody i odprowadzania ścieków z ostatnich dwóch półroczy w roku kalendarzowym w całych zasobach, przypadającego na jednego użytkownika lokalu. Ryczałt ustalany jest odrębnie dla wody zimnej i ciepłej.
4. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty będą rozliczane wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w lokalu.

5. Utrudnienia w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego spowodują, że rozliczenie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza nie jest możliwe, koszty zużycia wody dla tych lokali zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych dla danego urządzenia.

## **ROZDZIAŁ V**

### **WYNIKI ROZLICZENIA KOSZTÓW ZA ZUŻYCIE WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZA OKRES ROZLICZENIOWY**

#### **§ 5**

1. Po dokonaniu rozliczenia kosztów za zużycie wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia przekaze użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów to powstała nadpłata:
  - 1) w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na poczet zaległości za lokal,
  - 2) zostanie zwrócona na wniosek użytkownika lokalu, a w przypadku braku takiego wniosku, zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat za lokal.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest niższa od poniesionych kosztów to powstała niedopłata zwiększa należność z tytułu bieżących opłat za używanie lokalu.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU**

#### **§ 6**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1) każdorazowe zawiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków oraz korygowanie opłat,
  - 2) plombowanie, kontrola plombowania oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych,
  - 3) przeprowadzanie okresowych odczytów wskazań wodomierzy i dokonywanie okresowego rozliczenia.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
  - 1) udostępnienie lokalu do dokonania montażu, kontroli odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy,
  - 2) zapewnienie swobodnego dostępu do wodomierzy,

- 3) ochrona urządzeń przed zniszczeniem, między innymi przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb wodomierza pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody,
  - 5) weryfikacja poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzenie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz do natychmiastowego informowania Spółdzielni o ewentualnych rozbieżnościach między wskazaniem wodomierza a otrzymanym rozliczeniem,
  - 6) przestrzeganie zakazu montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez pisemnej zgody Spółdzielni,
  - 7) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy; zmiana może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu po otrzymaniu pisemnej zgody i na warunkach określonych przez Spółdzielnię,
  - 8) zapewnienie upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza w przypadku trudności z przeprowadzeniem zdalnego odczytu wskazania wodomierza,
  - 9) udostępnienie lokalu w celu ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 4 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
  4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, z wyjątkiem usterek usuwanych w ramach gwarancji producenta na urządzenie oraz uszkodzeń, o których mowa w ust. 3.
  5. Ustala się koszt założenia plomb (z wyłączeniem ust. 3) na jednym wodomierzu:
    - 1) w wysokości 15 zł w przypadku, gdy usunięcie plomby nastąpiło przez służby techniczne Spółdzielni lub za zgodą Spółdzielni,
    - 2) w wysokości 100 zł, gdy usunięcie/naruszenie plomby nastąpiło samowolnie przez użytkownika lokalu.
  6. W przypadkach kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza Spółdzielnia dokona jego wymiany a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik lokalu zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
  7. Wodomierze nieposiadające funkcji zdalnego odczytu, zamontowane w lokalach użytkowych, odczytywane są nie rzadziej niż co 3 miesiące, przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
  8. Osoby dokonujące odczytu mają obowiązek wylegitymowania się upoważnieniem Spółdzielni oraz nie mają prawa do pobierania żadnych opłat lub nakładania kar.



**ROZDZIAŁ VII**  
**ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZUŻYCIA WODY**  
**I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

**§ 7**

Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu dwa razy w roku, rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków wraz z poniższym zakresem informacji:

- 1) ilość zużytej wody w m<sup>3</sup> w bieżącym okresie rozliczeniowym;
- 2) koszt zużytej wody;
- 3) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w następnym okresie rozliczeniowym;
- 4) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty / niedopłaty.

**ROZDZIAŁ VIII**  
**REKLAMACJE**

**§ 8**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów zużycia wody w jego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie 30 dni od daty wpływu reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie Spółdzielnia zawiadomi pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

**ROZDZIAŁ IX**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 9**

1. W przypadkach nieokreślonych w Regulaminie decyzję o sposobie rozliczenia zużycia wody podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 1 lipca 2024 roku.

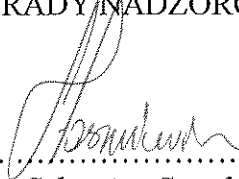
3. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach SM „ODRA”.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



.....  
*Bogusława Szulc*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



.....  
*Sebastian Staszek*