

R E G U L A M I N
rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ścieków,
ustalania opłat za wodę i ścieki oraz montażu wodomierzy
w Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” we Wrocławiu.

/ tekst jednolity /

PODSTAWA PRAWNA:

- Ustawa z 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 z 2003 r, poz. 1848, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 14 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. (Dz. U. nr 5 z 2008 r. poz 29.)
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 r.– (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 - z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. (tekst jednolity: Dz. U. nr 123 z 2006 r. poz 858 z późniejszymi zmianami) wraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r. "W sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody"
- umowa o dostawę wody i odbiór ścieków zawarta pomiędzy Spółdzielnią "USTRONIE", a MPWiK Wrocław
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” we Wrocławiu.

Określenia użyte w regulaminie

- Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, a posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- urządzenia pomiarowe - wodomierz główny (centralny), którego właścicielem jest MPWiK, wodomierze indywidualne (w lokalach), oraz moduły radiowe (nasadki) na wodomierzach indywidualnych,

Założenia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ponoszenia opłat za zużytą wodę oraz odprowadzone ścieki przez użytkowników lokali, a także na cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (sprzątanie, remonty, pielęgnacja zieleni, itp.).

2. Ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody. Opłata za wodę i odprowadzanie ścieków określona jest w taryfie MPWIK zatwierdzonej przez właściwy organ. Taryfa stanowi załącznik do umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawartej pomiędzy MPWIK, a S.M. „Ustronie”.
3. Rozliczanie kosztów wody i odprowadzonych ścieków dokonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie. Ilość wody na każdym przyłączy do budynku mierzona jest urządzeniem pomiarowym - wodomierzem głównym (centralnym), w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody, na podstawie wystawionych przez niego faktur za jej zużycie.
4. Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody i odbiorcą ścieków wg. wodomierzy głównych (centralnych), a z użytkownikami lokali wg. wskazań wodomierzy indywidualnych, zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Występuje różnica między zbiorczym zużyciem wg. wodomierza głównego (centralnego), a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach, w związku z: zużyciem wody na cele techniczne, na cele remontowe, pielęgnację zieleni i utrzymanie czystości w nieruchomości, a także z ich bezwładnością - jako cechą konstrukcyjną wodomierzy lokalowych. Różnicę tę, określoną jako woda budynkowa, Spółdzielnia rozlicza z wyniku kosztów w pozycji składnika czynszu: "abonament za wodę i ścieki" - w rozbiciu - ułankowo - na ilość szt. lokali w danej nieruchomości - po jej zbilansowaniu - na dzień 1 marca każdego roku.

Dokonywanie odczytów

§ 2

1. Odczyty stanu wodomierzy indywidualnych w lokalach dokonywane są zdalnie - drogą radiową, a w przypadku awarii modułu nasadki radiowej (nadajnika) – poprzez odczyt bezpośredni w lokalu – ze wskaźnika na wodomierzu. Jeśli stan wskaźnika (np. zaparowanie wskutek rozszczelnienia wodomierza) uniemożliwia to, wówczas wodomierz jest demontowany i rozbierany, by dokonać odczytu.
2. Spółdzielnia wykonuje odczyty wodomierzy w lokalach dwa razy w roku: na koniec pierwszego i na koniec drugiego półrocza - po których następuje rozliczenie zużycia wody. Każde półrocze nazywane jest dalej okresem rozliczeniowym.
3. Nie udostępnienie przez użytkownika z jego winy wodomierza do kontroli lub odczytu, skutkuje naliczeniem mu przez Spółdzielnię zużycia równego średniej zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego - sześciu ostatnich miesięcy, poprzedzających ostatni prawidłowy odczyt. Przy braku odczytów z poprzednich okresów - celem wyliczenia ilości zużytej wody przez lokatora - wykorzystana zostanie norma przyjęta

jak w Rozporządzeniu MIn. Środowiska, która okresia średnie zużycie miesięczne na **5,4 m³ /osobę**.

4. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania dodatkowych odczytów kontrolnych też w trakcie okresu rozliczeniowego - bez zapowiedzi. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni wodomierz do odczytu wskazań zużycia wody i dokonania kontroli jego pracy.
5. Użytkownik lokalu ma możliwość sprawdzania odczytów dokonywanych przez przedstawiciela Sp-ni w terminach określonych w pkt. 2, celem porównania lub złożenia ewent. reklamacji dotyczącej rozbieżności odczytu.

Zasady rozliczania kosztów zimnej wody i ścieków oraz ustalanie zaliczek

§ 3

1. Do rozliczeń wody zimnej, wody przeznaczonej do podgrzania (wykazywanej poprzez wodomierze wody ciepłej) i ścieków (których ilość jest równa ilości całej zużytej wody - do podgrzania i zimnej), przyjmuje się cenę za 1 m³ - wg. obowiązujących aktualnie cen dostawcy wody. (patrz § 1, ust.2, 3).
2. Oprócz ilości wody wyliczonej wg wskazań wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów wody budynkowej, opisanej wcześniej w § 1, ust.4.
3. Wysokość zaliczki na zużycie wody zimnej i przeznaczonej do podgrzania ustala się indywidualnie - wg. średniego zużycia miesięcznego wody dla danego lokalu - z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych – t.j. **1 roku**. Ustalona zaliczka na wodę i odbiór ścieków równa się przewidywanemu zużyciu zimnej wody + wody przeznaczonej do podgrzania.
4. Zmiany wysokości zaliczek wynikających ze zmiany wielkości zużycia wody (w m³) dokonywane będą każdorazowo od 1 marca danego roku.
5. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach dokonania korekty wysokości zaliczki w innym terminie - np. w sytuacji stwierdzenia znaczących różnic w zużyciu wody względem ustalonej zaliczki.

Zasady rozliczania zaliczek

§ 4

1. Zaliczki pobrane na zużywaną zimną wodę + wodę przeznaczoną do podgrzania i odprowadzone ścieki, rozliczane są z użytkownikiem na podstawie dwóch półrocznych okresów rozliczeniowych.
2. Dopuszczalna jest korekta indywidualna; jeśli lokator poda szczegółowe stany liczników z dnia, w którym dostawca dokonał zmiany ceny, Spółdzielnia dokona (na jego życzenie) rozliczenia z rozbiciem; na okres przed zmianą ceny - i po jej dokonaniu.

3. Zmiana cen wody i odbioru ścieków następuje po otrzymaniu od WPGWK informacji o zmianie stawek.
4. Zaliczki wnoszone są łącznie z pozostałymi opłatami za używanie lokalu i stanowią oddzielną pozycję opłat za czynsz p.n.: "woda zimna i ścieki" oraz "woda do podgrzania" - dla danego lokalu.
5. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia wody czy sposobu jego rozliczenia nie wpływa na odroczenie terminu płatności.
6. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości i nie może tej zaliczki dowolnie zmieniać. W przypadku wystąpienia okoliczności, mających wpływ na ilość zużywanej wody w jego lokalu, użytkownik może wystąpić pisemnie do Sp-ni o zmianę wysokości zaliczki, tak, by była dostosowana do kosztów wynikających z aktualnego zużycia w jego lokalu. Po dokonaniu takiej korekty przez Sp-nię, użytkownik otrzyma naliczenie opłat z zaliczką na wodę i ścieki w nowej wysokości.
7. Rozliczenie kosztów zużycia wody dostarczane jest w terminie jednego miesiąca po wykonaniu odczytów wodomierzy. W przypadku wystąpienia niedopłaty po rozliczeniu kosztów zużycia wody, użytkownik zobowiązany jest uzupełnić ją w terminie miesiąca od otrzymania rozliczenia.
8. Nadpłata, wynikająca z rozliczania kosztów zużycia wody, zaliczana jest do następnego okresu rozliczeniowego. Na wniosek pisemny użytkownika nadpłata może być mu wypłacona, jeżeli nie ma on innych zaległości wobec Spółdzielni. W przeciwnym wypadku nadpłata jest przeznaczana na pokrycie tych należności.
9. Użytkownik opuszczający lokal jest zobowiązany do spisania ze swoim następcą protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym winien podać wskazania wodomierzy, a kopię przekazać do wiadomości Sp-ni. Końcowe rozliczenie wody i ścieków nastąpi w takim przypadku na podstawie danych z protokołu, dla byłego właściciela i jego następcy – odpowiednio.
10. Dla lokali użytkowych opłaty i zaliczki za zużytą wodę ustala się i nalicza wg. tych samych zasad jak dla lokali mieszkalnych.

Odpowiedzialność użytkownika lokalu

§ 5

1. Użytkownik zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny i kontrolowania odczytu wskazań.
2. W przypadku stwierdzenia mechanicznego uszkodzenia wodomierza lub nasadki z odczytem radiowym, które mogą spowodować jego niesprawność, użytkownik powinien powiadomić niezwłocznie o tym fakcie Spółdzielnię, która zobowiązana jest niezwłocznie urządzenie naprawić lub wymienić.

3. Za okres niesprawności lub wymiany wodomierza Spółdzielnia ustala opłatę za wodę wg. jej średniego zużycia z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających ostatni prawidłowy odczyt.
 4. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni podczas dokonywania odczytów;
 - niezgłoszonego mechanicznego uszkodzenia wodomierza lub modułu radiowego,
 - niezgłoszonego zaparowania lub wycieku z wodomierza lub modułu radiowego
 - uszkodzenia plomby
 - stwierdzenia działania na wodomierz magnesem lub innym urządzeniem fałszującym odczyty lub wpływającym na jego pracę
 - innych działań - mogących mieć wpływ na pomiar zużycia wody, w szczególności poboru wody z pominięciem wodomierza
- Spółdzielnia ustala odpłatność w wysokości ryczałtowej za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do czasu zamontowania nowego wodomierza - wg zasad wcześniej określonych – t.j. naliczeniem średniej za ostatnie sześć miesięcy czyli ostatniego okresu rozliczeniowego.
5. Należność ta nie podlega reklamacji, a podany odczyt będzie stanem początkowym do dalszych rozliczeń.
 6. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza lub nielegalnego poboru wody - z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem - użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego - niezależnie od obowiązku zapłaty w wysokości - jak określono w § 2, ust. 3 oraz § 5, ust. 3 – t.j. za okres rozliczeniowy (6 miesięcy).
 7. W przypadku zastrzeżeń użytkownika odnośnie prawidłowości wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do legalizacji. Gdy zastrzeżenia będą słuszne koszty legalizacji w okresie gwarancji pokryje producent, a po okresie gwarancji Spółdzielnia.

Zasady montażu i konserwacji wodomierzy

§ 6


1. Montażu wodomierzy w lokalach użytkowników, a także wymiany, naprawy, konserwacji i legalizacji dokonuje się zgodnie z obowiązującymi normami, instrukcjami i zaleceniami producenta wodomierzy .

2. Koszty cyklicznej wymiany wodomierzy oraz nasadek radiowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych finansowane są z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, na których gromadzone są środki pobierane od właścicieli lokali na ten cel.
3. Spółdzielnia określa dobór wodomierzy, wielkość, klasę dokładności, sposób montażu oraz ich dostawcę. Wodomierze montowane przez Spółdzielnię powinny być jednakowej klasy dokładności, aby zagwarantować prawidłowe odczyty w zasobach Spółdzielni. Wodomierze mają współpracować z modułami radiowymi (nasadkami), które powinny być od tego samego producenta.
4. Wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do niego w celu dokonywania odczytów i kontroli jego działania. Użytkownik winien w taki sposób dokonywać zabudowy miejsca jego montażu, by w każdym momencie było możliwe dokonanie wymiany, naprawy czy konserwacji. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za nieuniknione - w przypadku braku dostępu do wodomierza z powodu zabudowy – rozbiórki i uszkodzenia okładzin ceramicznych i innych elementów wyposażenia lokalu.
5. Prawidłowość zamontowanego wodomierza potwierdza Spółdzielnia protokołem technicznym odbioru podpisanym przez użytkownika i Spółdzielnię.
6. Po zamontowaniu nowego wodomierza Spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia go przed niepożądaną manipulacją.
7. Spółdzielnia, po okresie terminu legalizacji dokonuje wymiany wodomierzy i nasadek. Okres legalizacji określają właściwe przepisy prawne.
8. Nie wykonanie przez Spółdzielnię wymiany wodomierza z winy użytkownika (nieudostępnienie mieszkania do wymiany) spowoduje rozliczenie wody jak opisano w § 2, ust. 3 i § 5, ust. 3.

Ustalenia końcowe

§ 7

1. Niniejszy tekst jednolity uwzględnia zmiany Regulaminu dokonane Anekssem nr 1/2023
2. Tekst jednolity Regulaminu zatwierdzono **Uchwałą nr 5 / 2023** Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” z dnia 20.09.2023 r. i wchodzi on w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku.


Członek Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„USTRONIE”

mgr inż. Andrzej Wesółowski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„USTRONIE”
ul. Wrońskiego 14
50-376 Wrocław, tel./fax 328-47-85
NIP 8981761730, REGON 930112495
KRS 0000000014


Uchwała nr 5/2023

RADY NADZORCZEJ S.M. „USTRONIE” we Wrocławiu z dnia 20.09.2023 r. w przedmiocie regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz montażu wodomierzy.


Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza SM Ustronie po zapoznaniu się z tekstem jednolitym regulaminu podjęła uchwałę o zatwierdzeniu regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz montażu wodomierzy w budynkach spółdzielni.



Karolina Tybor



Monika Bartczak



Beata Poleć

A N E K S nr 1/2023

do Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz montażu wodomierzy w S.M. „USTRONIE” we Wrocławiu.

W Regulaminie wprowadza się następujące zmiany:

§ 1

określenia użyte w regulaminie:

urządzenia pomiarowe - wodomierz główny (centralny), którego właścicielem jest MPWiK, wodomierze indywidualne (w lokalach) oraz moduły radiowe (nasadki) na wodomierzach indywidualnych

W § 1, ust.2, drugie zdanie otrzymuje brzmienie:

Opłata za wodę i odprowadzanie ścieków określona jest w taryfie MPWiK zatwierdzonej przez właściwy organ. Taryfa stanowi załącznik do umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawartej pomiędzy MPWiK a S.M. „Ustronie,”

W § 1, ust. 3 otrzymuje brzmienie:

Rozliczanie kosztów wody i odprowadzonych ścieków dokonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie. Ilość wody na każdym przyłączy do budynku mierzona jest *urządzeniem pomiarowym - wodomierzem głównym (centralnym), w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody, na podstawie wystawionych przez niego faktur za jej zużycie.*

W § 1, ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody i odbiorcą ścieków wg. wodomierzy głównych (centralnych), a z użytkownikami lokali wg. wskazań wodomierzy indywidualnych, zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Występuje różnica między zbiorczym zużyciem wg. wodomierza głównego (centralnego), a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach, w związku z: zużyciem wody na cele techniczne, na cele remontowe, pielęgnację zieleni i utrzymanie czystości w nieruchomości, a także z ich bezwładnością - jako cechą konstrukcyjną wodomierzy lokalowych. Różnicę tę, określoną jako woda budynkowa, Spółdzielnia rozlicza z wyniku kosztów w pozycji składnika czynszu: "abonament za wodę i ścieki" - w rozbiciu ułamkowo - na ilość szt. lokali w danej nieruchomości - po jej zbilansowaniu - na dzień 1 marca każdego roku.

W 2, ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia wykonuje odczyty wodomierzy w lokalach dwa razy w roku: *na koniec pierwszego i na koniec drugiego półrocza - po których następuje rozliczenie zużycia wody. Każde półrocze nazywane jest dalej okresem rozliczeniowym*

W § 3, w ust. 1 dodaje się słowo:
"przeznaczonej"

W § 3, w ust. 2 zmienia się:

"pkt. 5" na "ust. 4".

W § 3, ust. 3 otrzymuje brzmienie:

Wysokość zaliczki na zużycie wody zimnej i *przeznaczonej* do podgrzania ustala się indywidualnie - wg. średniego zużycia miesięcznego wody dla danego lokalu - z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych – t.j. 1 roku. *Ustalona zaliczka na wodę i odbiór ścieków równa się przewidywanemu zużyciu zimnej wody + wody przeznaczonej do podgrzania.*

W § 3, ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Zmiany wysokości zaliczek wynikających ze zmiany wielkości zużycia wody (w m3) dokonywane będą każdorazowo od 1 marca danego roku

W § 4, ust. 1 dodaje się słowo;
"przeznaczoną"

W § 4, ust. 3 otrzymuje brzmienie;

Zmiany cen wody i odbioru ścieków następują po otrzymaniu od MPWiK informacji o zmianie stawek.

W § 4, w ust. 4 skreśla się słowa:

„ woda budynkowa,"

W § 5, ust. 2 otrzymuje brzmienie:

W przypadku stwierdzenia mechanicznego uszkodzenia wodomierza lub nasadki z odczytem radiowym, które mogą spowodować jego niesprawność, użytkownik powinien niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię, która zobowiązana jest niezwłocznie urządzenie naprawić lub wymienić.

W § 5, w ust. 4, pierwszy, drugi i piąty akapit otrzymują brzmienie:

- niezgłoszonego mechanicznego uszkodzenia wodomierza lub modułu radiowego,
- niezgłoszonego zaparowania lub wycieku z wodomierza lub modułu radiowego
- innych działań - mogących mieć wpływ na pomiar zużycia wody, w szczególności poboru wody z pominięciem wodomierza

w § 6, ust. 7 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia, po okresie terminu legalizacji dokonuje wymiany wodomierzy i nasadek. Okres legalizacji określają właściwe przepisy prawne.

- 3 -

§ 2.

Pozostała treść Regulaminu pozostaje bez zmian.

§ 3.

Niniejszy Aneks nr 1/2023 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM USTRONIE uchwałą nr 5/2023 na posiedzeniu w dniu 20.09.2023 roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"USTRONIE"
ul. Wrońskiego 14
60-370 Wroclaw, tel./fax 328-47 85
NIP 8981761730, REGON 930112495
KRS 0000098654

Rada Prawny

mgr Andrzej Bizostowski

Członek Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"USTRONIE"
PRZES

mgr inż. Andrzej Wesolowski