

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielony Zakątek” z siedzibą w Gliwicach

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2024r. 593 t.j.).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 845), zwana w treści regulaminu u.s.m.
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity DZ.U. z 2018r., poz. 1152).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2008r., Nr. 8, poz.70).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 13 kwietnia 2017r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz.U. z 2017r., poz. 885).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., Nr.74, poz. 836).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2022. 1225 t.j.).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielony Zakątek” z siedzibą w Gliwicach.

Określenia użyte w regulaminie

§ 1

1. Nieruchomość - budynek lub budynki mieszkalne albo budynki o innym przeznaczeniu, dla których zużycie wody wskazuje wodomierz główny.
2. Wodomierz główny - przyrząd pomiarowy zainstalowany na przyłączy wodociągowym, wskazujący ilość dostarczonej do nieruchomości wody.
3. Wodomierz lokalowy - przyrząd pomiarowy wskazujący ilość dostarczonej do lokalu opomiarowanego wody.
4. Lokal opomiarowany - lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym zostały zainstalowane przez Spółdzielnię wodomierze lokalowe.
5. Lokal nieopomiarowany - lokal mieszkalny, w którym nie zainstalowano wodomierzy lokalowych.
6. Użytkownik lokalu - Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca Członkiem Spółdzielni, a posiadająca tytuł prawny do lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
7. Okres rozliczeniowy – okres w roku kalendarzowym, dla którego dokonywane jest rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków.

- 8.** Niedobór – różnica pomiędzy zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy lokalowych.
- 9.** Ciepłomierz – urządzenie pomiarowe, z układem elektronicznym zliczającym ilość dostarczonej energii cieplnej dla podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).
- 10.** Węzeł rozliczeniowy – nieruchomość lub część nieruchomości, której lokale są zasilane w wodę z jednego wodomierza głównego.
- 11.** Metoda podziałnikowa – metoda rozdziału niedoboru wody pomiędzy poszczególne lokale, polegająca na tym, że ilość wody zużytej według wskazań wodomierzy danego lokalu, przyjęta do rozliczenia, wynika z podziału ilości wody wskazanej w danym okresie rozliczeniowym na wodomierzu głównym według proporcji uzyskanej z udziału wskazań wodomierzy danego lokalu w sumie wskazań wszystkich wodomierzy podłączonych do danego węzła rozliczeniowego za wodomierzem głównym i w tym samym okresie rozliczeniowym.
- 12.** Zaliczki na poczet opłat za wodę oraz odprowadzanie ścieków – wpłaty pieniężne wnoszone co miesiąc przez użytkowników lokali wraz z innymi opłatami eksploatacyjnymi. Są one prognozowane przez Spółdzielnię na dany okres rozliczeniowy na podstawie historii zużycia wody dla danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz prognozowanej jej ceny dla danego okresu rozliczeniowego.
- 13.** Rozliczanie indywidualne kosztów zużycia dla danego użytkownika – rozliczanie dokonywane oddzielnie dla ciepłej i zimnej wody. Polega ono na zsumowaniu wszystkich zaliczek wniesionych na poczet kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej w danym okresie i pokrycie tą sumą jej kosztu wynikającego z wyliczeń zastosowanej metody podziałnikowej,
- 14.** Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielony Zakątek” z siedzibą w Gliwicach.

Założenia ogólne

§ 2

- 1.** Regulamin określa zasady rozliczania kosztów, ustalania zaliczek i ponoszenia opłat za zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków przez użytkowników lokali. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości dostarczonej wody. Opłata za 1m³ wody obejmuje koszty dostawy wody, jak i koszty odprowadzania ścieków.
- 2.** Rozliczanie kosztów zimnej wody dokonuje się metodą podziałnikową oddzielnie dla każdego węzła rozliczeniowego.
- 3.** Rozliczanie kosztów ciepłej wody dokonuje się metodą podziałnikową dla każdego węzła rozliczeniowego. Węzłami rozliczeniowymi dla ciepłej wody są grupowe stacje wymienników: W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7.

Zasady rozliczeń zużycia wody i odprowadzania ścieków

§ 3

1. Rozliczenie kosztów wody z użytkownikami opomiarowanych lokali, Spółdzielnia dokonuje według ilości zużycia wody w lokalu, określonej w sposób opisany w § 2 pkt. 2 i 3 dla wszystkich wodomierzy zlokalizowanych w danym lokalu.
2. Rozliczenie kosztów wody z użytkownikami lokali nieopomiarowanych:
 - w których z powodów leżących po stronie ich użytkowników nie zamontowano wodomierzy,
 - w których użytkownik lokalu doprowadził do zniszczenia wodomierza lub naruszenia plomby,
 - w których użytkownik lokalu nie udostępnił wodomierzy do odczytu kontrolnego, Spółdzielnia dokonuje według ryczałtowego zużycia wody określonego w § 4 ust. 6.
3. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza lokalowego zgłoszonej przez użytkownika lokalu, zużycie wody w lokalu, w danym okresie rozliczeniowym, ustalone zostanie na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu, w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.
4. Rozliczanie wody odbywa się w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy dokonywane drogą radiową.
5. Terminy dokonywania odczytu radiowego wskazań wodomierzy odbędą się 2 razy w roku, dla poniższych okresów rozliczeniowych:
 - od 01 stycznia do 31 maja danego roku,
 - od 01 czerwca do 31 grudnia danego roku.
6. Spółdzielnia ma prawo wykonania odczytów kontrolnych bezpośrednio w lokalu, a Użytkownik zobowiązany jest udostępnić służbom Spółdzielni lokal.
7. W przypadku nie podania przez użytkownika odczytu z wodomierza lub nie udostępnienia wodomierza do kontroli, Spółdzielnia nalicza zużycie ryczałtowe wg § 4 ust. 6.

§ 4

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego zużycia wody.
2. Zaliczki wnoszone są łącznie z pozostałymi opłatami za używanie lokalu i stanowią oddzielną pozycję opłat.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości oraz okresie właściwym dla wnoszenia opłat eksploatacyjnych. W przypadku nie wnoszenia zaliczek w pełnej wysokości oraz okresie właściwym dla ich wnoszenia, powstaną zaległości, od których będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie od pierwszego dnia miesiąca następnego.
4. W przypadku wystąpienia istotnych zmian zużycia wody w lokalu, użytkownik może wystąpić o zmianę wysokości zaliczki. Po wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię na zmianę wysokości zaliczki, użytkownik lokalu otrzyma nowy wydruk opłat ze zmienioną wysokością zaliczki.

5. Zaliczki na poczet opłat za zużycie wody, nie są opłatami w rozumieniu art. 4 ust. 7 u.s.m. i mogą być zmieniane w każdym czasie, w przypadku zmiany cen dostawy wody.
6. Opłaty za ryczałtowe zużycie wody, stanowią równowartość kosztów niedoboru c.w.u na wodomierzu głównym, podzieloną na ilość miesięcy w okresie rozliczeniowym. W przypadku więcej niż jednego lokalu nieopomiarowanego za danym wodomierzem głównym, dla ustalenia wysokości opłaty ryczałtowej, niedobór dzieli się w częściach równych odpowiadających ilości lokali nieopomiarowanych. Przyjmuje się taką samą metodę wyliczenia opłat dla zimnej wody.
7. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego i nierozliczenia się stron transakcji między sobą lub nie rozliczenia się zbywcy ze Spółdzielnią, po okresie rozliczeniowym wszelkie skutki braku rozliczenia ponosi nabywca.
8. W przypadku przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni, rozliczenia dokonuje się po okresie rozliczeniowym, przy czym z czynności przekazania lokalu sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy, w którym wskazane będą aktualne stany wodomierzy lokalowych.

§ 5

1. Jeżeli po dokonaniu przez Spółdzielnię rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wystąpi:
 - a) nadpłata – zostanie ona w pierwszej kolejności zaliczona na poczet zadłużenia użytkownika wobec Spółdzielni, a w przypadku braku zadłużenia na poczet opłaty eksploatacyjnej za lokal lub na pisemne żądanie użytkownika lokalu może być wypłacona, jeżeli nie posiada on zadłużenia wobec Spółdzielni.
 - b) niedopłata – użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić ją razem z najbliższą opłatą eksploatacyjną przypadającą po otrzymaniu rozliczenia.
2. Na umotywowany wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach.
 3. Rozliczenie indywidualne kosztów zużycia wody dostarczane jest przez Spółdzielnię użytkownikowi lokalu na piśmie w terminie do 30 kwietnia roku następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 6

1. Koszty za zimną wodę użytkową do rozdziału pomiędzy lokale przy pomocy metody podziałnikowej dla danego węzła rozliczeniowego i okresu obejmują:
 - koszt zimnej wody zużytej w okresie rozliczeniowym wg wskazań wodomierza głównego dla danego węzła rozliczeniowego oraz cen dostawcy wody PWiK Gliwice.
2. Koszty za ciepłą wodę użytkową do rozdziału pomiędzy lokale przy pomocy metody podziałnikowej dla danego węzła rozliczeniowego i okresu obejmują:

- koszty stałe za moc cieplną (zł/MW) zamówioną dla celów podgrzania wody,
- koszty zmienne za ilość zużytego ciepła (zł/GJ) na podgrzanie wody w okresie rozliczeniowym, wskazane na ciepłomierzu instalacji łądzącej zasobnik c.w.u.,
- koszt zimnej wody do podgrzania, zużytej w okresie rozliczeniowym, według faktur dostawy ciepła od PEC Gliwice.

3. Różnice wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym okresie.

Odpowiedzialność użytkownika lokalu

§ 7

- 1.** Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza lokalowego przed zniszczeniem i uszkodzeniem oraz okresowego kontrolowania jego pracy.
- 2.** W przypadku podejrzenia wadliwości wodomierza lokalowego, użytkownik lokalu powinien niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię, która zobowiązana jest wymienić wadliwy wodomierz.
- 3.** W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię nielegalnego poboru wody, z pominięciem wodomierzy lokalowych lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem lokalowym od strony pionu wodnego, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do prawidłowego stanu technicznego.
- 4.** W przypadku zastrzeżeń użytkownika lokalu odnośnie wskazań wodomierza lokalowego, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do legalizacji. Jeżeli zastrzeżenie okaże się zasadne, koszty legalizacji w okresie gwarancji pokryje sprzedawca wodomierza lokalowego, a po okresie gwarancji Spółdzielnia. W przeciwnym wypadku koszty ponosi użytkownik lokalu.
- 5.** W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie wskazań wodomierza lokalowego, Spółdzielnia dokona jego demontażu i przekaże do legalizacji. Jeżeli zastrzeżenie okaże się zasadne, koszty legalizacji w okresie gwarancji pokryje sprzedawca wodomierza lokalowego. Jeśli zastrzeżenia okażą się niezasadne, koszty poniesie Spółdzielnia.

Wymiana wodomierzy lokalowych

§ 8

- 1.** Wodomierze lokalowe wymieniane są planowo według następujących zasad:
 - a) wymiana wodomierzy wykonywana jest w cyklu 5 letnim,
 - b) po upływie legalizacji.

§ 9

1. Koszt zakupu i montażu wodomierzy lokalowych pokrywa użytkownik lokalu. Z uwagi na fakt, iż instalacje wewnętrzne w budynkach są własnością Spółdzielni, czynności te wykona wskazany przez Spółdzielnię wykonawca.
2. Koszt zakupu i montażu wodomierzy nie jest opłatą w rozumieniu art. 4 ust. 7 u.s.m. i może być zmieniany w czasie, gdy wynika to z konieczności wymiany wodomierzy.
3. W celu ujednoczenia warunków eksploatacyjnych wodomierzy lokalowych, Spółdzielnia zakupi wodomierze i dokona ich montażu we wszystkich punktach poboru wody.
4. O terminach wymiany wodomierzy lokalowych w nieruchomości Spółdzielnia będzie informowała użytkowników lokali poprzez ogłoszenia na tablicy informacyjnej w nieruchomości.
5. Wodomierze lokalowe, jako urządzenia pomiarowe znajdują się w wykazie urządzeń pomiarowych podlegających okresowej legalizacji.
6. Cecha legalizacyjna traci ważność w razie:
 - a) uszkodzenia wodomierza,
 - b) uszkodzenia cechy legalizacyjnej,
 - c) stwierdzenia, że błędy wskazań wodomierza przekraczają błędy graniczne dopuszczalne.

§ 10

1. Koszt zakupu i wymiany wodomierzy pokrywany jest z wpłat ratalnych wnoszonych przez użytkowników przy opłatach za eksploatację lokalu. Wysokość każdej raty wynosi 1/60 kosztu zakupu, wymiany oraz eksploatacji wodomierza, w tym w szczególności: kosztów odczytów, założenia i obsługi bazy danych i jest ustalana przez właściwe organy Spółdzielni.
2. Wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonania odczytów i kontroli jego działania.
3. Prawdliwość zamontowania wodomierza lokalowego potwierdzona jest protokołem technicznym odbioru podpisanym przez użytkownika i Spółdzielnię.
4. Po zamontowaniu wodomierza lokalowego Spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia wodomierza przed ingerencją.
5. W przypadku wykonywania przez użytkownika lokalu remontu związanego z koniecznością demontażu wodomierza, użytkownik zobowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. Demontaż oraz ponowny montaż wodomierza może być wykonany wyłącznie przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię. Użytkownik lokalu ponosi koszty wykonania tych czynności.

Postanowienia końcowe

§ 11

W przypadku ujawnienia zniszczenia plomb i nielegalnego poboru wody, Spółdzielnia powiadomi organy ścigania o podejrzeniu kradzieży wody i wystąpi na drogę postępowania sądowego o odszkodowanie z tytułu poniesionych strat.

§ 12

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/05/2025 z dnia 13.05.2025 r., podjętą na podstawie § 52 ust. 1 pkt. 14g Statutu Spółdzielni,
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielony Zakątek” z siedzibą w Gliwicach z dnia 5 marca 2019r.