



Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

I. PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity z dnia 27 stycznia 2023 r.; Dz.U. z 2023 r. poz. 537)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Wyjaśnienie wyrażeń użytych w Regulaminie:

1. Spółdzielnia / SM w Luboniu – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu, ul. Żabikowska 62, 62-030 Luboń.
2. Dostawca – przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, z którego usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków korzysta Spółdzielnia na podstawie pisemnej umowy na poszczególnych osiedlach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Lokal opomiarowany – lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zainstalowano urządzenia pomiarowe – wodomierze, które:
 - a. posiadają legalizację Głównego Urzędu Miar,
 - b. zostały opłombowane przez służby techniczne Spółdzielni, wraz ze wskazaniem stanu licznika na dzień sporządzenia protokołu technicznego (protokół montażu/wymiany wodomierzy).
4. Lokal nieopomiarowany – lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym:
 - a. nie zainstalowano urządzeń pomiarowych lub stwierdzono ich uszkodzenie (choćby jednego z urządzeń),
 - b. wodomierze utraciły ważność cechy legalizacyjnej zaś użytkownik nie udostępnił lokalu mieszkalnego do ich wymiany lub nie przygotował miejsca do wykonania wymiany (np. nie rozebrał zabudowy utrudniającej dostęp do urządzeń).

5. Użytkownik lokalu – osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności oraz zajmująca lokal bez tytułu prawnego, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, spółdzielnia mieszkaniowa – w odniesieniu do lokali zajmowanych na potrzeby własne.
6. Opłata za wodę i ścieki – opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i 1 m³ ścieków odprowadzonych do urządzeń kanalizacyjnych Dostawcy oraz wszelkie opłaty za usługi wodociągowo-kanalizacyjne.
7. Opłata zaliczkowa – pobierana opłata za wodę i ścieki podlegająca rozliczeniu po dokonaniu okresowych odczytów wodomierzy lokalowych.
8. Ryczałt – opłata za wodę i ścieki nie podlegająca rozliczeniu.
9. Okres rozliczeniowy – okres sześciomiesięczny, którego początek określa Zarząd Spółdzielni.
10. Wodomierz główny – wodomierz służący do rozliczeń opłat za wodę i ścieki pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcą.
11. Wodomierz lokalowy wodomierz służący do rozliczeń opłat zaliczkowych pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem lokalu.
12. Opłata abonamentowa – opłata za punkt pomiarowy ustalona przez Dostawcę.
13. Jednostka rozliczeniowa – budynek lub budynki, dla których dokonywane jest jedno wspólne rozliczenie pomiędzy Spółdzielnią i Dostawcą.

§2

1. Celem Regulaminu jest określenie podstawowych zasad rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni.
2. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne.

§3

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków polega na:

- a. rozliczeniu kosztów zakupu między Dostawcą a Spółdzielnią zgodnie z umową o dostawie wody i odprowadzeniu ścieków,
- b. rozliczeniu kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków między Spółdzielnią a Użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i pozostałych lokali według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

§4

1. Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą za świadczone usługi wodociągowo-kanalizacyjne z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków wodę i ścieki na podstawie wskazań wodomierzy głównych oraz cen i stawek określonych przez właściwy organ samorządowy w publicznie ogłoszonych taryfach.
2. Spółdzielnia obciążona jest przez Dostawcę również opłatą abonamentową za punkt pomiarowy (wodomierz główny).

§5

1. Koszty jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w całości podlegają rozliczeniu z Użytkownikami lokali w okresach 6 miesięcznych zgodnie z harmonogramem.
2. Na dzień przyjęcia niniejszego Regulaminu jest to: 30 kwietnia i 31 października każdego roku.
3. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do wprowadzania w razie potrzeby zmian długości trwania okresu rozliczeniowego oraz jego daty początkowej.

§6

1. Parametrami rozliczeniowymi kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikami lokali są:
 - a. metr sześcienny (m^3) dla lokali opomiarowanych,
 - b. powierzchnia użytkowa lokalu – dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych,
 - c. opłaty i stawki określone w taryfach Dostawcy.

III. ZASADY USTALANIA ZALICZEK I OPŁAT RYCZAŁTOWYCH ZA WODĘ I ŚCIEKI

§7

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłaty na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w formie miesięcznej zaliczki.
2. Miesięczna opłata zaliczkowa stanowi iloczyn prognozowanego zużycia wody oraz ceny wody i odbioru ścieków.
3. Wysokość opłat zaliczkowych może być zmieniona w trakcie okresu rozliczeniowego na pisemny wniosek Użytkownika lokalu. Za zgodą Zarządu

- Spółdzielni może być zmieniona opłata zaliczkowa poniżej prognozowanego zużycia wody – jedynie w uzasadnionych przypadkach.
4. W przypadku wystąpienia wzrostu taryfy Dostawcy, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
 5. Zaliczka dla lokali mieszkalnych, w przypadku których zgłoszono zerową liczbę osób, nie może być niższa niż:
 - 0,5 m³ wody zimnej i ścieków miesięcznie (ZW),
 - 0,5 m³ za podgrzanie zimnej wody wodociągowej (CW).
 6. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się ryczałt miesięczny ilości zużytej wody:
 - 0,50 m³ na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za zimną wodę i ścieki miesięcznie (ZW),
 - 0,175 m³ na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za podgrzanie zimnej wody wodociągowej (CW).
 7. Po wykonaniu opomiarowania lokalu i zmianie sposobu rozliczania z ryczałtu na rozliczenie według odczytów wodomierzy, nie dopuszcza się możliwości powrotu do rozliczania według ryczałtu.
 8. Na poczet legalizacji lub wymiany wodomierzy pobierana będzie opłata miesięczna za każdy wodomierz w lokalu. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

§8

1. Odczytów wodomierzy dokonuje się do końca kwietnia i końca października każdego roku lub w innych terminie ustalonym przez Spółdzielnię i podanym do wiadomości Użytkowników lokali. Ilość zużytej wody w lokalu ustala się jako stan na koniec danego okresu pomniejszony o stan z poprzedniego okresu.
2. W przypadku, gdy ze względu na uszkodzoną nakładkę radiową nie uzyskano odczytu licznika, dopuszcza się drogą mailową lub w formie papierowej (osobiście lub za pośrednictwem poczty) podanie do biura Spółdzielni stanu wodomierzy w lokalu w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o braku odczytu.
3. Brak informacji zwrotnej od Użytkownika lokalu w sprawie opisanej w ust. 2 skutkować będzie jego rozliczeniem przy kolejnym odczycie, najpóźniej w dacie jego demontażu.

4. Końcowe rozliczenie wodomierza następuje ze stanem ustalonym w momencie jego demontażu, na podstawie protokołu.
5. W przypadku wystąpienia awarii wodomierza niezawinionej przez Użytkownika lokalu – Użytkownik będzie obciążony średnim zużyciem wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz był sprawny.

§9

1. Do rozliczeń wody zimnej przyjmuje się cenę za 1 m³ według stawek Dostawcy.
2. Zmiany ceny wody zimnej ze strony Dostawcy w trakcie okresu rozliczeniowego uwzględnia się w rozliczeniu półrocznym, które dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty w danej jednostce rozliczeniowej.
3. Oprócz ilości wody wyliczonej wg wskazań wodomierzy w lokalu użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów wody zużytej do celów porządkowych, ubytkowych i innych, uwidocznionej jako różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.
4. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy ilością zakupionej zimnej wody, a sumą jej zużycia wyliczoną w oparciu o wodomierze indywidualne i przyjęte zużycie ryczałtowe rozlicza się raz do roku według stanu na dzień 31 października każdego roku. Rozliczenie następuje zawsze w I półroczu każdego roku w przeliczeniu na każde mieszkanie znajdujące się w zasobach spółdzielni dzieląc różnicę w kosztach przez liczbę mieszkań.
5. O innym sposobie pokrycia różnicy pomiędzy ilością zakupionej zimnej wody a sumą jej zużycia wyliczoną w oparciu o wodomierze indywidualne i przyjęte zużycia ryczałtowe decyzję może podjąć Rada Nadzorcza.
6. Ilość wody odsprzedana na danej nieruchomości do innych celów, będzie rozliczana odrębnie.
7. Opłata abonamentowa rozliczana jest po równo na wszystkie lokale objęte rozliczeniem.

§10

1. Wyniki rozliczeń opłat zaliczkowych oraz kosztów zużycia wody będą przekazywane użytkownikom lokali zgodnie z harmonogramem. Na dzień przyjęcia niniejszego Regulaminu są to następujące terminy:
 - za okres od 1 maja do 31 października – do końca grudnia danego roku wraz z wymiarem czynszu na pierwszy kwartał kolejnego roku,

- za okres od 1 listopada roku poprzedniego do 30 kwietnia roku bieżącego – do końca czerwca danego roku wraz z wymiarem czynszu na trzeci kwartał danego roku.
2. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami zużycia wody, a rozliczonymi opłatami zaliczkowymi za dany okres zostanie rozliczona z użytkownikiem lokalu następująco:
 - nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat za lokal,
 - niedopłatę użytkownik lokalu ma obowiązek uiścić w terminie podanym w rozliczeniu,
 - w przypadku kiedy na lokalu widnieje zadłużenie wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia.
 3. W lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych jako wielkość kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przyjmuje się koszty ustalone w §7 ust. 6 w danym okresie rozliczeniowym.
 4. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może zarządzić kontrolne odczyty wodomierzy.
 5. Nieudostępnienie lokalu do kontroli wodomierzy powoduje przejście na ryczałtowy system rozliczania wody do dnia ustania przyczyny (udostępnienia lokalu). Na wskazane powyżej okoliczności zostają sporządzone protokoły i przekazane do działu rozliczeń z użytkownikami.
 6. W przypadku gdy wodomierze w lokalu utraciły ważność cechy legalizacyjnej, zaś użytkownik nie udostępnił lokalu do ich wymiany w wyznaczonych terminach lub nie przygotował miejsca do wykonania wymiany (np. nie rozebrał zabudowy utrudniającej dostęp do urządzeń), Spółdzielnia pisemnie zawiadamia o ostatecznym terminie demontażu i montażu wodomierzy. Brak wymiany urządzeń pomiarowych będzie skutkował naliczaniem ryczałtu zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

§11

Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody doprowadzonej do lokali jest dokonywane zgodnie z „Regulaminem indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”.

§12

Użytkownik opuszczający lokal jest rozliczany ze zużycia wody, pod warunkiem dostarczenia do Spółdzielni protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym muszą być podane stany końcowe zainstalowanych w lokalu wodomierzy, w przeciwnym wypadku rozliczeniem obciążony zostanie nabywca lokalu.

V. REKLAMACJA

§13

1. Użytkownik ma prawo zgłaszania reklamacji odnośnie rozliczeń lub wielkości zużycia wody w formie pisemnej w ciągu 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. Za termin doręczenia rozliczenia uznawany jest późniejszy z terminów: umieszczenia rozliczenia w skrzynce pocztowej mieszkania, bądź nadania go pocztą tradycyjną lub przekazania za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Spółdzielnia rozpatrzy wniesioną reklamację w terminie 30 dni od jej otrzymania. W przypadku złożonej sprawy termin ten może wydłużyć się do 2 miesięcy.
3. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia.
4. W przypadku, jeżeli użytkownik lokalu kwestionuje poprawność wskazań urządzeń pomiarowych, na jego pisemny wniosek wniesiony w terminie określonym w ust. 1, wodomierze zostają przekazane do specjalistycznej placówki w celu wykonania niezbędnych badań sprawdzających. Wniosek wniesiony po terminie określonym w ust. 1 Spółdzielnia pozostawia bez rozpoznania jeśli wodomierz, którego wskazania są kwestionowane, został zutylizowany po dokonaniu wymiany na nowy.
5. W przypadku stwierdzenia poprawnego działania wodomierza, występujący z wnioskiem pokrywa wszystkie koszty poniesione w związku z badaniem urządzenia, w tym w szczególności koszty demontażu, transportu i badania wodomierza oraz montażu i demontażu wodomierza tymczasowego w lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania urządzenia, Spółdzielnia pokrywa koszty ekspertyzy, a należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu, obliczana jest według średniego zużycia wody z dwóch ostatnich prawidłowych odczytów.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU

§14

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy,
2. prowadzenie ewidencji wodomierzy, terminów ich legalizacji,
3. powiadamianie o zmianie opłat za wodę i ścieki,
4. organizowanie odczytów wodomierzy,
5. okresowe rozliczanie zużycia wody,
6. legalizacja i wymiana wodomierzy,
7. każdorazowe opłombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
8. rozpatrywanie reklamacji użytkowników.

§15

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. udostępniania lokalu do sprawdzenia, wymiany wodomierzy oraz przeprowadzenia legalizacji urządzeń,
2. wnoszenia opłat za wodę i ścieki oraz dopłat w przypadku, gdy zaliczka jest mniejsza od kosztów zużycia wody w lokalu,
3. wnoszenia opłat na wymianę i legalizację wodomierzy w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni,
4. niezwłocznego przekazywania do administracji Spółdzielni informacji o zauważonych uszkodzeniach wodomierzy,
5. umożliwienia wykonania odczytów kontrolnych na żądanie Spółdzielni,
6. dokonywania systematycznej kontroli wskazań wodomierzy w okresach między odczytami przeprowadzanymi przez Spółdzielnię, w celu wyeliminowania ewentualnych nieprawidłowości.

§16

We wszystkich lokalach na terenie Spółdzielni zabrania się:

- wymiany wodomierzy we własnym zakresie,
- dokonywania zmiany usytuowania wodomierzy bez zgody Spółdzielni,
- zrywania plomb,
- wpływania na wskazania urządzeń pomiarowych,
- zabudowywania utrudniającego lub uniemożliwiającego obsługę, konserwację i wymianę wodomierzy.

§17

Wymiana wodomierzy we własnym zakresie bez wiedzy Spółdzielni jest równoznaczna z przejściem na rozliczenie ryczałtowe. Stosuje się wtedy wszystkie zapisy dotyczące lokali nieopomiarowanych.

VII. KARY UMOWNE

§18

W przypadku stwierdzenia:

- nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza,
- zerwania plomb wodomierza,
- zamierzonego działania w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- uszkodzenia plomb montażowej na połączeniu wodomierza z przyłączeniem wody,
- mechanicznego zniszczenia wskaźnika integracji zewnętrznym polem magnetycznym bądź zniszczenia jego struktury magnetycznej,

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 50 m³ wody według ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg ryczałtu określonego w §7 niniejszego Regulaminu za cały okres rozliczeniowy.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19

W przypadkach nie opisanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie będą miały przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

§20

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14 z dnia 14.05.2024 r. Jednocześnie z dniem przyjęcia w/w regulaminu traci moc regulamin przyjęty w dniu 16.10.2019 r.


Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu
Krzysztof Osik

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Dariusz Kowalski

