

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
W LOKALACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KSIĘŻE MAŁE”**

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438 z późn. zm.).
3. Umowy zawarte między Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji SA a Spółdzielnią Mieszkaniową „Księżę Małe” na dostawę wody i odbiór ścieków.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Księżę Małe” we Wrocławiu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - zwanych dalej kosztami wody i ścieków – prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w Spółdzielni w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy Dostawcą a tymi użytkownikami lokali, którzy nie mają zawartej umowy bezpośrednio z Dostawcą. Użytkownicy lokali, mający zawarte umowy bezpośrednio z Dostawcą, ponoszą koszty różnic wskazań wodomierzy na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Koszty wody i ścieków wskazane w fakturach Dostawcy ustalane są na podstawie sumy wskazań głównych wodomierzy na danej nieruchomości oraz obowiązującej taryfy opłat za wodę i ścieki, a następnie rozdzielane (rozliczane) na poszczególnych użytkownikach lokali w danej nieruchomości.
4. Koszty wody i ścieków są w całości finansowane z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali w danej nieruchomości.
5. Opłaty za wodę i ścieki są składowymi opłat na rzecz Spółdzielni. Wnoszone są przez użytkowników lokali w formie comiesięcznych zaliczek na poczet całkowitych kosztów wody i odprowadzenia ścieków i podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Wysokość zaliczek miesięcznych dla danego licznika na bieżący okres rozliczeniowy ustalana jest na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w okresie poprzednim na podstawie zużycia wody, aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków oraz proporcjonalnego udziału w rozliczeniu różnic wskazań wodomierzy, o których mowa w § 3 pkt 1. Zaliczka może też być ustalona w inny sposób, który będzie odpowiedni dla danego lokalu.
7. W przypadku niewyposażenia lokalu mieszkalnego w wodomierz zimnej wody i (lub) ciepłej wody lub w sytuacjach o których mowa w § 4 niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia zastosuje opłatę ryczałtową za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków obliczaną dla każdej osoby zamieszkującej w lokalu mieszkalnym przy założeniu zużycia w ilości 5,4 m³ na osobę.
 - 7.1. W lokalach wyposażonych w centralnie podawaną ciepłą wodę, w przypadku niewyposażenia lokalu mieszkalnego w wodomierz ciepłej wody, Spółdzielnia zastosuje opłatę ryczałtową za podgrzanie wody obliczaną dla każdej osoby zamieszkującej w lokalu mieszkalnym przy

założeniu zużycia w ilości 3 m³ na osobę.

- 7.2. W przypadku zgłoszenia przez lokatora, że lokal jest niezamieszkiwany (zerowa ilość osób), na potrzeby naliczenia opłaty ryczałtowej Spółdzielnia przyjmie za podstawę naliczenia minimum 1 osobę.
8. Wprowadza się następujące okresy rozliczeniowe za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz kosztów wynikających z różnic w zużyciu wody:
 - 8.1. od 01 stycznia do 30 czerwca danego roku,
 - 8.2. od 01 lipca do 31 grudnia danego roku,
 - 8.3. od dnia zmiany cen taryf,
 - 8.4. oraz z innych uzasadnionych przyczyn.
9. Opłaty za wodę i ścieki ustalone są:
 - 9.1. dla lokali wyposażonych w wodomierze na podstawie ich wskazań (wody zimnej i podgrzanej), taryfy opłat za wodę i odprowadzenie ścieków oraz różnic w kosztach zużycia wody,
 - 9.2. w formie ryczałtu dla lokali nie wyposażonych w wodomierze lub w przypadkach, o których mowa w § 4.
10. Lokal uznaje się za wyposażony w wodomierze, gdy każde zużycie wody w tym lokalu jest przez nie rejestrowane a ponadto wodomierze te mają:
 - 10.1. legalizację i plombę Głównego Urzędu Miar oraz plombę Spółdzielni
 - 10.2. odbiór techniczny i dokumentację odbioru wykonane przez służby techniczne Spółdzielni.
11. W wyniku rozliczenia, będącego porównaniem przypadającego na dany lokal opłaty za wodę i ścieki oraz sumy wniesionych zaliczek, powstać może:
 - 11.1. nadpłata – o jej wartość użytkownik lokalu może pomniejszyć najbliższą miesięczną opłatę na rzecz Spółdzielni
 - 11.2. niedopłata – o jej wartość użytkownik lokalu zobowiązany jest powiększyć najbliższą miesięczną opłatę na rzecz Spółdzielni.

II. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ

§ 2

[rozliczenie lokalu mieszkalnego z tytułu zużycia wody]

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i podgrzanej w lokalu dokonane są cyklicznie w terminach podanych przez Spółdzielnię:
 - 1.1. dwa razy w ciągu roku, wg stanu na 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku,
 - 1.2. każdorazowo w przypadkach zmiany cen podanych przez Dostawcę wg stanu na koniec miesiąca przed dniem wprowadzenia nowych cen,
 - 1.3. w przypadkach szczególnych takich jak:
 - niemożliwość odczytu przez użytkownika,
 - odczytana / podana wielkość odczytu wskazująca na znaczne różnice w stosunku do średnich odczytów w nieruchomości,
 - inne przypadki mające wpływ na poprawność rozliczenia dla danej nieruchomości,
- odczytu wodomierzy dokonuje pracownik Spółdzielni lub osoba upoważniona.

2. Informację o terminach odczytów podaje się w formie pisemnej w miejscu zwyczajowo przyjętym (tablice ogłoszeń, strona www.smksiezemale.pl). W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w ustalonym terminie odczytu, zobowiązany jest on do skontaktowania się ze Spółdzielnią lub osobą upoważnioną w celu ustalenia dodatkowego terminu odczytu. Odczytu dokonuje:
 - 2.1. użytkownik lokalu, dane z odczytu użytkownik lokalu przekazuje do Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia określonego w punkcie 1 § 2,
 - 2.2. w przypadku zamontowanego w lokalu wodomierza radiowego lub niemożności dokonania odczytu przez użytkownika, odczytu dokonuje pracownik Administracji lub osoba upoważniona
3. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 1,0 m³ zużycia wody, a rozliczania różnic zużycia wody z dokładnością do 0,1 m³.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonać zapłatę za wodę i ścieki oraz za różnicę kosztów zużycia wody, w terminie ustalonym w rozliczeniu wystawionym przez Spółdzielnię.
5. W przypadku gdy zaliczki na pokrycie kosztów zużycia wody, w danym okresie rozliczeniowym, znacznie odbiegają od rzeczywistego zużycia wody na podstawie odczytu z wodomierzy, w następnym okresie rozliczeniowym, zaliczki ustalane są na podstawie rzeczywistego zużycia wody w okresie poprzedzającym.
6. Niedopłatę z tytułu rozliczenia wody i ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować w najbliższym terminie ustalonym w rozliczeniu wystawionym przez Spółdzielnię.
7. Nadpłatę z tytułu rozliczenia wody i ścieków użytkownik lokalu potrąca od płatności do Spółdzielni w najbliższym terminie płatności po otrzymaniu rozliczenia zimnej wody,
8. W lokalach zadłużonych wobec Spółdzielni, w pierwszej kolejności Spółdzielnia potrąca z nadpłaty zadłużenie, również z tytułu naliczonych odsetek od nieterminowych płatności.

§ 3

[rozliczenie nieruchomości z tytułu zużycia wody]

1. Rozliczenie różnic w zużyciu wody powstałych między licznikami głównymi w nieruchomości, a sumą zużycia wody w lokalach następuje 2 razy, na dzień 30.06 i 31.12. każdego roku.
2. Rozliczenie różnic w zużyciu wody następuje proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu w stosunku do całości zużycia wody w tej nieruchomości po pomniejszeniu zużycia wody na części wspólne nieruchomości §3 pkt 4.3., finansowanej z eksploatacji podstawowej, na cele gospodarcze i na lokale użytkowe.
3. Użytkownik lokalu może być obciążany opłatą, na poczet pokrycia różnic w kosztach dostawy wody i odbioru ścieków. Kwota wynikająca z rozliczenia kosztów może ulec zmianie w ciągu okresu rozliczeniowego tj. po dokonaniu rozliczenia zużycia wody na koniec okresu rozliczeniowego .
4. Przy rozliczeniu kosztów różnic wskazań w zużyciu wody na nieruchomości uwzględnia się:
 - 4.1. opłaty za wodę i ścieki w lokalach rozliczanych wg wodomierzy mieszkaniowych,
 - 4.2. opłaty wnoszone w formie ryczałtu za wodę i ścieki, przyjmując ryczałt jako rzeczywiste zużycie wody,
 - 4.3. koszty wody i ścieków w innych pomieszczeniach i punktach czerpalnych (część wspólna nieruchomości).
5. Podstawę rozliczenia różnic zużycia wody stanowi porównanie:
 - 5.1. kosztów o których mowa w §1 pkt 3,



5.2. naliczonych opłat o których mowa w § 1 pkt 4, 5, 6.

§ 4

1. W przypadku niedostępności lokalu w celu zamontowania, legalizacji, kontroli wodomierzy wysokość opłat będzie naliczana jako ryczałt, o którym mowa w § 1 pkt 7 – 7.2
2. W lokalach gdzie nie ma możliwości odczytów radiowych, odczyty dokonywane są przez mieszkańca lub pracownika Administracji:
 - 2.1. W przypadku niedostępności po raz 1 w wymaganym terminie lokalu do odczytu wodomierzy bądź nieprzekazania wskazania zużycia wody, wystawione zostanie rozliczenie według zaliczek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - 2.2. W przypadku niedostępności lokalu do odczytu wodomierzy, bądź nieprzekazania wskazania odczytu po raz drugi Spółdzielnia zawiesza rozliczenie wody wg wskazań liczników i wprowadza na następny okres rozliczeniowy obciążenie za zużycie wody jako ryczałt, o którym mowa w § 1 pkt 7 – 7.2
3. Obciążenie za zużycie wody ponad okresy wskazane w pkt 2.1 i 2.2 zawierać będą opłatę powiększoną o 100% za każdy kolejny okres rozliczeniowy traktowaną jako opłatę ryczałtową nie podlegającą rozliczeniu.
4. Przejście z rozliczenia ryczałtowego na rozliczenie wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych może nastąpić po dokonaniu, przez uprawnionego przedstawiciela Spółdzielni, wizji lokalnej celem sprawdzenia stanu technicznego wodomierzy, cechy legalizacyjnej, plomb montażowych, zabezpieczeń itp., oraz po spisaniu wskazań wodomierzy mieszkaniowych. Z powyższych czynności sporządza się protokół. Wskazania wodomierzy ujęte w protokole są stanem początkowym dla następnego okresu rozliczeniowego wg zużycia.
5. W przypadku kiedy naliczenie ryczałtowe nie pokryje rzeczywistego zużycia wody wskazanego przy następnym odczycie, użytkownik jest zobowiązany pokryć różnicę wynikającą ze zużycia większej ilości wody.
6. Wszelkie reklamacje dotyczące naliczeń i rozliczeń wody można składać pisemnie lub w sekretariacie Spółdzielni. W przekazywanym użytkownikowi dokumencie naliczeń zamieszcza się informację, o treści: *„Reklamację prosimy składać w terminie do 14 dni od dnia otrzymania dokumentu rozliczeniowego.”*

§ 5

W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleca na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urzędnika. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej poniesie użytkownik lokalu. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza, spowoduje dokonanie przez Spółdzielnię korekty obciążenia za wodę. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres ostatniego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średnio dobowego zużycia wody za okres ostatniego niekwestionowanego rozliczenia. W tym przypadku koszt ekspertyzy pokryje Spółdzielnia.

mb

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 6

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1.1. bezwzględnego udostępnienia mieszkania dla zamontowania wodomierzy na instalacji wewnętrznej wody zimnej i wody ciepłej,
 - 1.2. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - 1.3. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy; zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - 1.4. nienaruszania plomb legalizacyjnej i monterskiej,
 - 1.5. umożliwiania dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań, obsługi, wymiany itp.
 - 1.6. niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazania zużycia wody),
 - 1.7. udostępnienia lokalu osobie upoważnionej ze strony Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.
3. Osobami uprawnionymi do przeprowadzenia kontroli są:
 - 3.1. pracownicy Spółdzielni,
 - 3.2. osoby upoważnione przez Spółdzielnię.

§ 7

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, co do zasady, zobowiązania wynikające z rozliczenia wody i ścieków wraz z rozliczeniem różnic zużycia wody przechodzą na przejmującego lokal. Na pisemny wniosek zainteresowanych (uprawnionych) osób można dokonać rozliczenia na koniec miesiąca upłynięcia takiego pisma.
2. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu sprzed jego naruszenia, wymianą uszkodzonych wodomierzy, legalizacją oraz oplombowaniem.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 8

Na Spółdzielni Mieszkaniowej ciążą następujące obowiązki:

1. Dokonywanie okresowych legalizacji wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Wymiana wodomierzy uszkodzonych.
3. Dokonywanie oplombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających ich demontażu.

4. Kontrolowanie prawidłowości pracy wodomierzy podczas wykonywania innych prac, niż wyżej wymienione w poszczególnych lokalach.
5. Powiadamianie użytkowników lokali o terminach i miejscu składania informacji o odczytach wodomierzy.

V. NALICZANIE OBCIĄŻENIA ZA ZUŻYCIĘ WODY W PRZYPADKU NIELEGALNEGO POBORU WODY ORAZ DZIAŁANIA NA SZKODĘ OSÓB TRZECICH

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegającego na:
 - 1.1. demontażu wodomierzy (urządzeń pomiarowych),
 - 1.2. powstrzymaniu biegu wodomierzy (urządzeń pomiarowych),
 - 1.3. uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych i monterskich,
 - 1.4. stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy wodomierza (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o świadomym działaniu),
 - 1.5. działaniu pola magnetycznego lub innych czynników stwierdzone na podstawie odpowiednich systemów zabezpieczeń,

Spółdzielnia dokona na koszt użytkownika lokalu zmiany wodomierzy na inny oraz obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody za ostatni okres rozliczeniowy na podstawie naliczenia opartego o najwyższe stwierdzone w danej nieruchomości zużycie wody, przypadające na 1 m² powierzchni lokalu w tym okresie.

2. Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy, do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie. Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą odszkodowawczą równoważną zużyciu 100 m³ wody i odprowadzeniu ścieków.
3. Obciążenie użytkownika w formie ryczałtu i kwotą odszkodowawczą określoną w pkt. 1 i 3 stosowane będzie także w przypadku stwierdzenia usiłowania nielegalnego poboru wody.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa, w przypadkach uzasadnionych, będzie kierowała wnioski do organów ścigania celem wszczęcia postępowania karnego o kradzież wody.

VI. ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

§ 10

1. Niewnoszenie opłaty za wodę i ścieki oraz innych opłat określonych niniejszym Regulaminem spowoduje skierowanie zadłużenia na drogę postępowania sądowego w przypadku:
 - 1.1. użytkowników lokali użytkowych – za okres zadłużenia powyżej 2 miesięcy,
 - 1.2. użytkowników lokali mieszkalnych – za okres od 3 – 6 miesięcy w zależności od wysokości zadłużenia.
2. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
3. W przypadku uporczywego utrudniania wejścia do lokalu w celu dokonania kontroli wodomierzy, Spółdzielnia może podjąć inne skuteczne działania dozwolone przepisami prawa.

VII. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

§ 11

1. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty:
 - 1.1. wymiany wodomierzy i napraw wynikających z przyczyn ich nieprawidłowego użytkowania,
 - 1.2. ekspertyzy technicznej w przypadku potwierdzenia uszkodzenia wodomierza świadczącego zamierzonym działaniu czynników zewnętrznych mogących mieć wpływ na prawidłową pracę tych urządzeń.
2. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu pierwotnego w przypadku stwierdzenia:
 - 2.1. nielegalnego poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego,
 - 2.2. ingerencji w prawidłowość wskazań urządzenia pomiarowego,
 - 2.3. ujawnienia przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Księża Małe.

§ 13

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2024 roku.

§ 14

Do trwających w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu postępowań związanych z rozliczeniem wody i odprowadzeniem ścieków należy stosować dotychczasowe zasady.

§ 15

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na plenarnym posiedzeniu w dniu 21 marca 2024 r.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 10/03/2024/RN z dnia 21 marca 2024 r. przyjęła wniosek Zarządu nr W/03/2024 w przedmiocie zmiany i ustalenia tekstu jednolitego *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach SM „Księża Małe”*

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej